

BAUHERRENMODELL
8041 Graz

IHR FUNDAMENT
FÜR MORGEN

 **wohninvest**

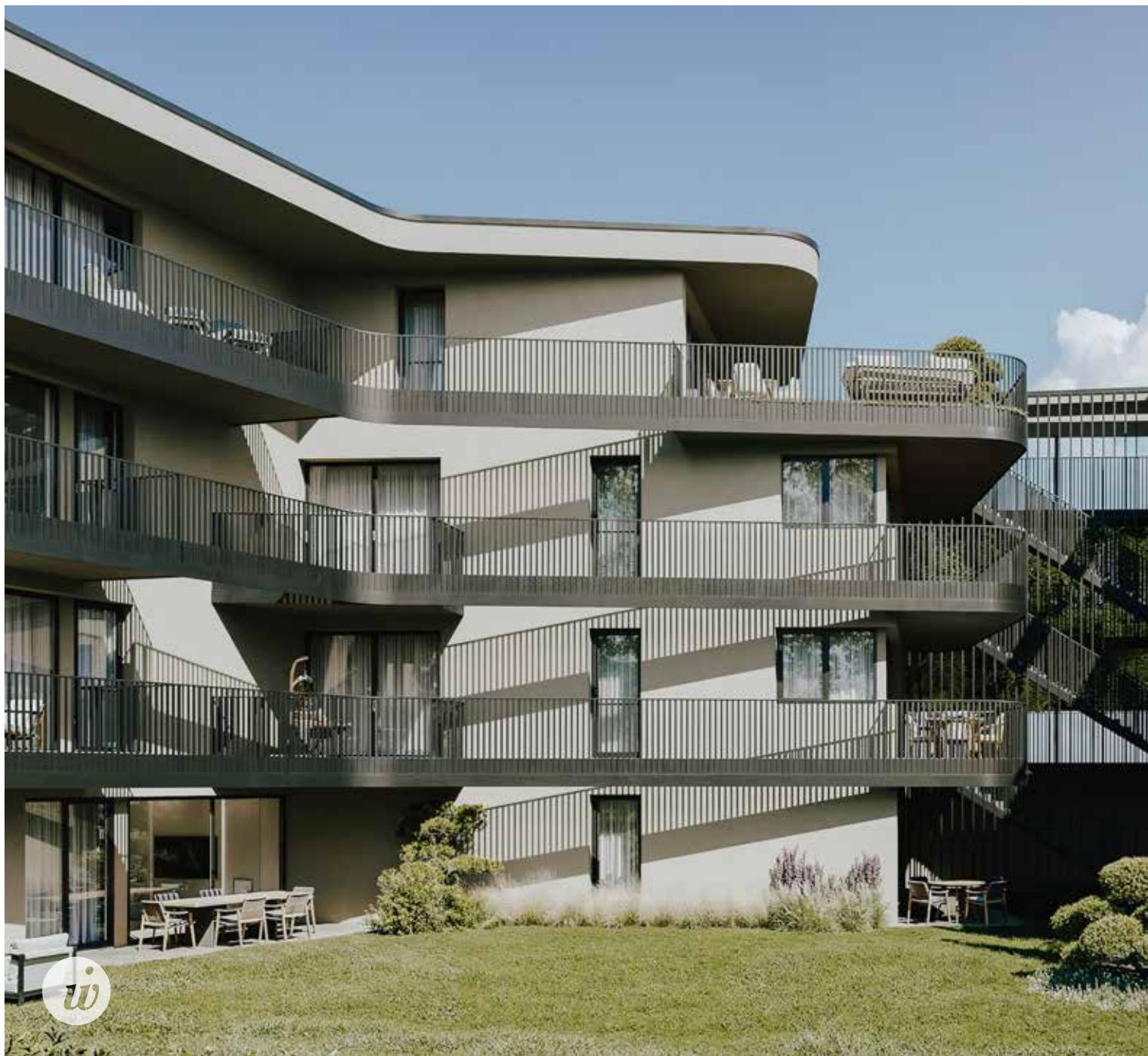
UlLi

Tradition trifft Zeitgeist.

Das Bauherrenmodell UlLi in der Ulrich-Lichtenstein-Gasse 19 in Graz Liebenau vereint Geschichte und Gegenwart in einem Namen. Ulrich von

Lichtenstein – Ritter, Dichter, Minnesänger – steht sinnbildlich für Werte wie Beständigkeit, Stil und Leidenschaft. Genau diese Eigenschaften prägen auch unser Projekt:

Es ehrt das Erbe der Stadt, während es gleichzeitig modernen, nachhaltigen Wohnraum schafft. Wie sein Namensgeber blickt auch dieses Projekt über das Gewohnte hinaus – mit Mut, Haltung und dem Anspruch, Werte zu schaffen, die bleiben.



Worauf Sie zählen können

Man kann in alles investieren. Entscheidend ist, was es bringt.

Mit einer Immobilie erhalten Ihre Werte Substanz:
inflationsresistent, nachhaltig und für Generationen geschaffen.



- **VERMÖGEN
OPTIMIEREN**

durch Immobilienbesitz
und laufendes Einkommen

- **EINKOMMEN
MAXIMIEREN**

durch Abschreibungen
und Steuereffekte

- **INFLATIONSSCHUTZ**

durch Wertsteigerung
und Mietanpassung

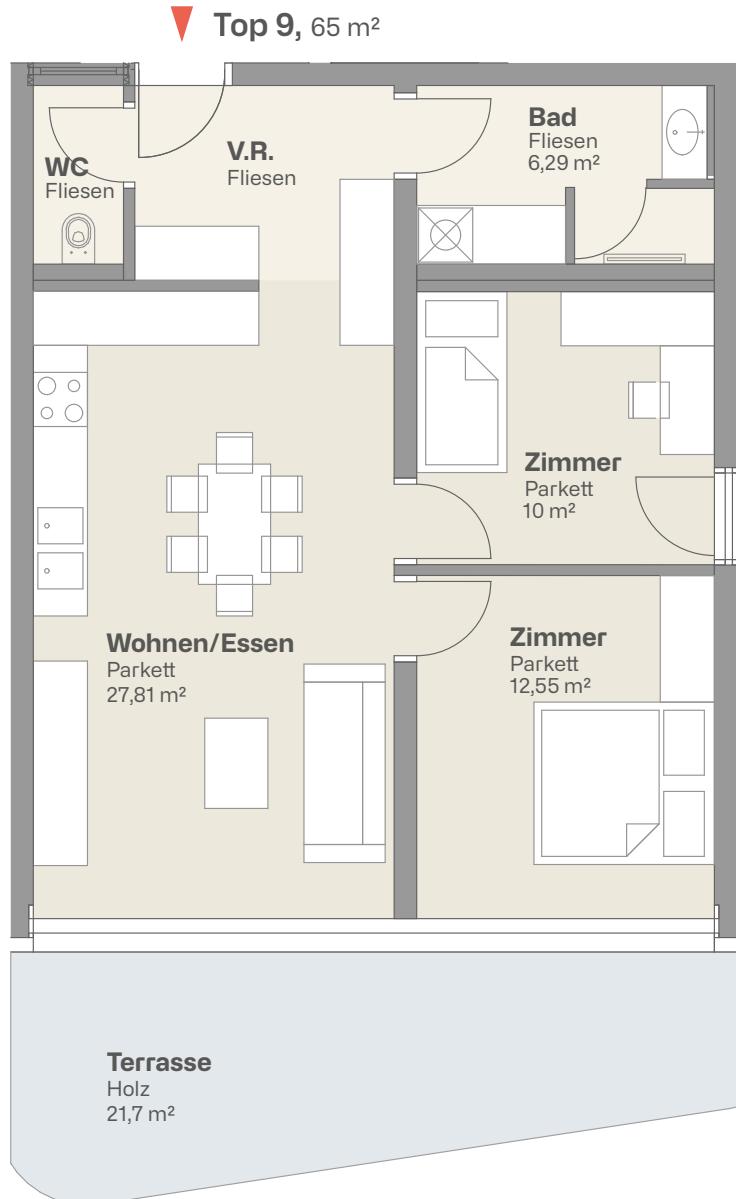
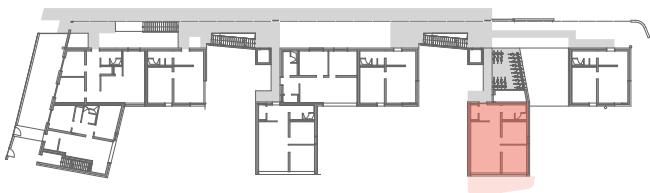
- **SICHERHEIT**

durch bücherliche
Eintragung

- **NACHHALTIGKEIT**

durch ressourcenschonende
Altbausanierung

Ihr Fundament für morgen



Wohnen mit Zukunft

In der Ulrich-Lichtenstein-Gasse 19 entsteht ein modernes Wohnensemble mit drei Gebäudekörpern und insgesamt 29 hochwertig geplanten Wohnungen. Die Architektur überzeugt durch klare Formen, helle Räume und durchdachte Grundrisse. Alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen – in Form von Balkonen, Terrassen oder Gärten. Besonders die neun Gartenwohnungen bieten ein naturnahes Wohnerlebnis im urbanen Umfeld.

Das Projekt vereint zeitgemäße Bauweise mit einem langfristigen Anspruch an Qualität und Werterhalt. Das Objekt eignet sich sowohl als stabiles Investment zur langfristigen Vermietung als auch für eine spätere Eigennutzung, etwa durch Kinder oder Familienangehörige.

29

29 moderne Wohnungen
zwischen 32 m² - 84 m²

↓

Balkon, Terrasse
oder Garten



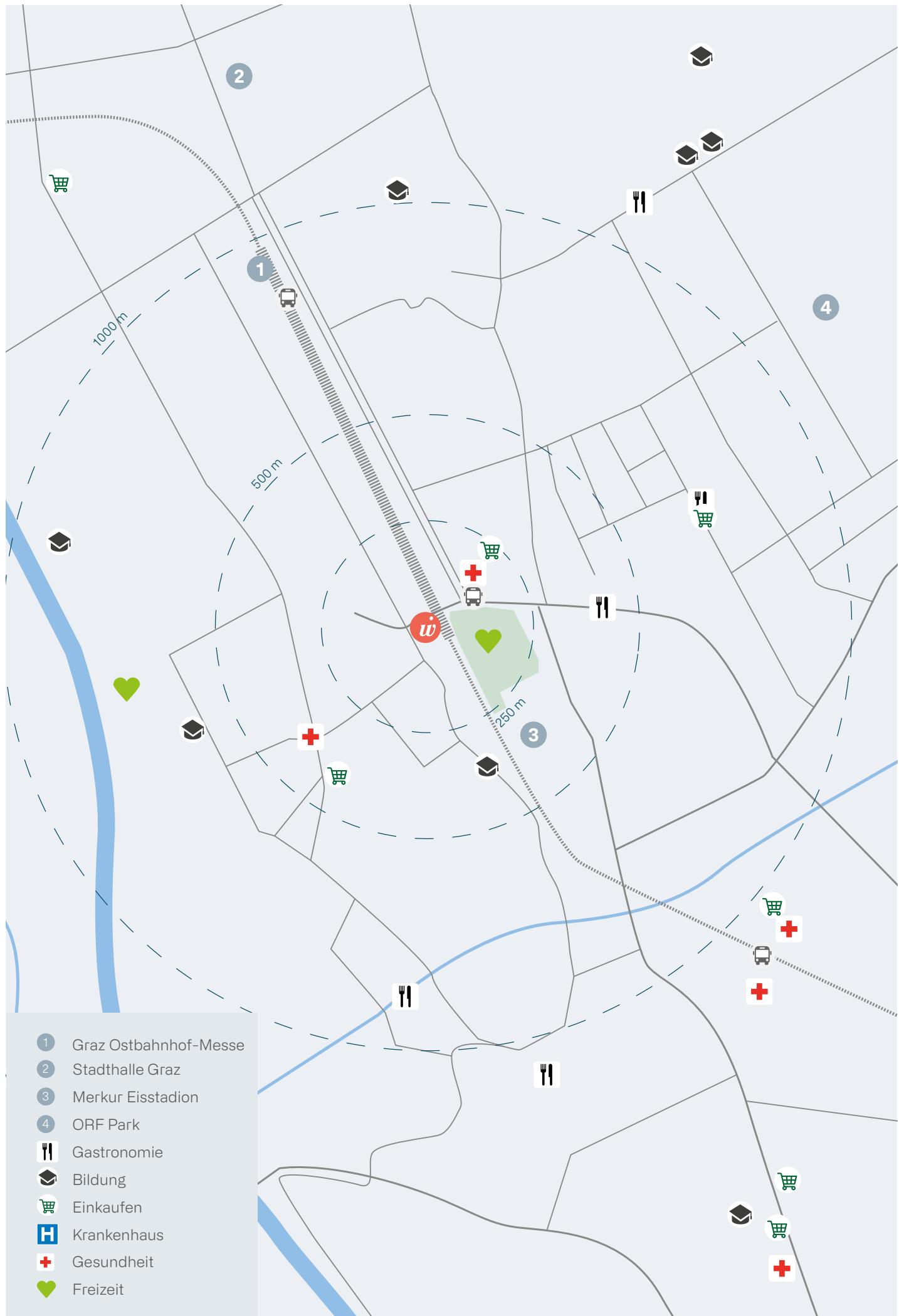
einstiegerfreundliche
Tranchen



Förderung des
Landes Steiermark



attraktive
Vermietungslage



Ideale Vermietungslage

Durch die hohe Nachfrage nach leistungsbarem Wohnraum sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung eignet sich diese Liegenschaft ideal für die Vermietung.

Urbaner Stadtteil

Der Grazer Bezirk Liebenau zählt zu den wachstumsstärksten und spannendsten Stadtteilen der steirischen Landeshauptstadt. Geprägt von moderner Stadtentwicklung, hoher Lebensqualität und urbaner Dynamik vereint Liebenau Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf attraktive Weise. Im direkten Umfeld entstehen laufend neue Wohn- und Gewerbegebäude, während die Nähe zu großen Arbeitgebern wie Magna Steyr oder der Messe Graz den Standort zusätzlich stärkt. Durch die Verbindung von Wohnqualität, Naherholung und Arbeitsplätzen gilt der Süden von Graz als einer der zukunftsträchtigsten Bereiche der Stadt.

Erstklassige Infrastruktur

Das tägliche Leben in Liebenau ist komfortabel und vielseitig. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Murpark, das größte Einkaufszentrum im Süden von Graz, zahlreiche Nahversorger, Gastronomiebetriebe sowie Freizeiteinrichtungen. Die Anbindung ist hervorragend: Über die Straßenbahlinie 4, mehrere Buslinien sowie die S-Bahn-



Haltestelle Ostbahnhof-Messe ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Autobahnanschluss A2 Graz-Ost liegt nur eine kurze Fahrt entfernt. Damit bietet die Lage ideale Bedingungen für Pendler:innen und Stadtbewohner:innen gleichermaßen.

Vielfältiges Angebot

Liebenau überzeugt mit einem breiten Freizeit- und Sportangebot: Die Merkur Arena, die Eishalle, zahlreiche Lauf- und Radwege entlang der Mur

sowie der nahegelegene Stadionpark laden zu Bewegung und Erholung im Grünen ein. Familien profitieren von Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung im direkten Umfeld. Durch die Nähe zum TU-Campus Inffeldgasse ist das Gebiet zudem bei Studierenden und jungen Berufstätigen sehr gefragt. Insgesamt bietet der Standort Ulrich-Lichtenstein-Gasse 19 ein urbanes, modernes und gleichzeitig naturnahes Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Entwicklungspotenzial – ein attraktiver Ort zum Leben, Investieren und Wachsen.

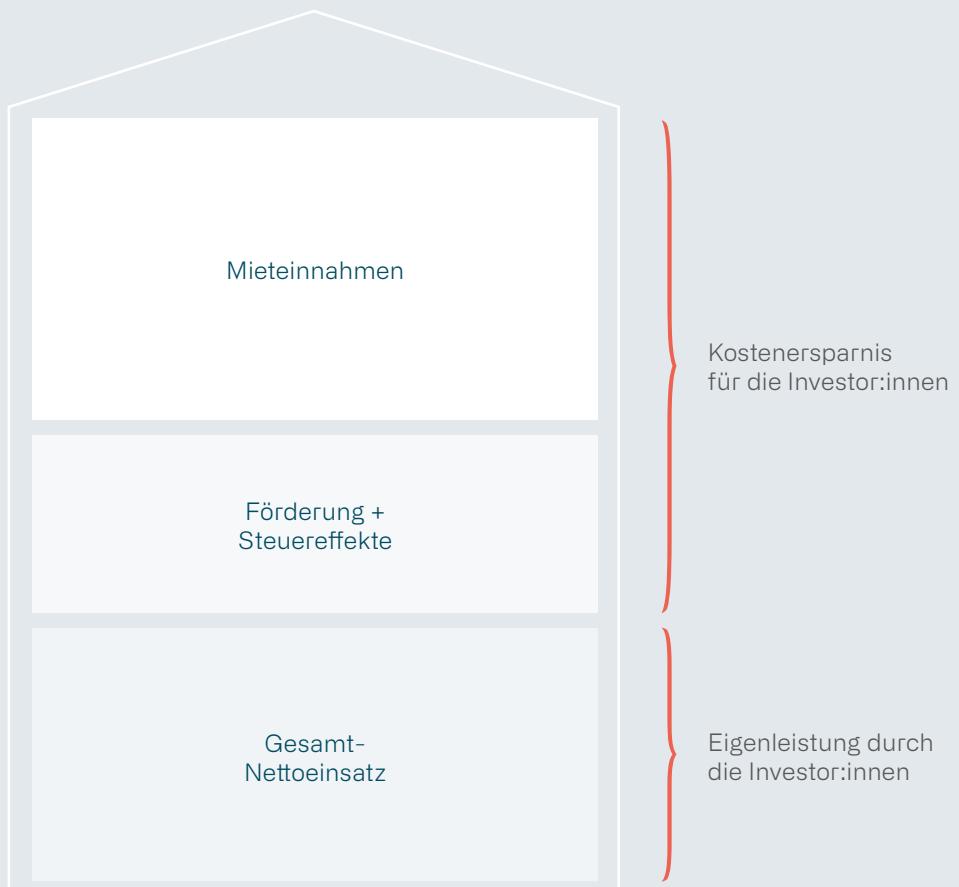
Eine Investition in die Zukunft

Ein Bauherrenmodell ist eine finanzielle Veranlagung, mit der Wohnimmobilien durch eine Investor:innen-Gemeinschaft errichtet oder saniert werden.

Der dadurch geschaffene Wohnraum wird langfristig vermietet. Als Investor:in sichern Sie sich damit kontinuierliche Mieteinnahmen und die Wertsteigerung Ihres Kapitals. Zusätzlich profitieren Sie von öffentlichen Förderungen und attraktiven steuerlichen Effekten.



DAS BAUHERRENMODELL





Nach ESG-Kriterien investieren

Die Zukunft des Wohnens und der Immobilieninvestition verändert sich. Soziale und nachhaltige Aspekte nehmen an Bedeutung zu. Dies zeigt sich auch in der wachsenden Bedeutung von ESG (Environmental, Social, Governance) in der Immobilienbranche.

Bei *wohninvest* setzen wir uns dafür ein, diese Prinzipien in unserer täglichen Arbeit zu verankern, um die Wohnkultur von morgen nachhaltig zu gestalten.

Greifbares Investment mit Bestand

Gemeinsam mit Ihnen berücksichtigen wir Ihre Anlageziele, Einkommenssituation und Rendite-Erwartungen. Ergänzt durch die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten dieses Projektes entsteht eine fundierte Basis für ein Investment, das zu Ihnen passt.





Flexible Finanzierungsoptionen

Laufzeit, Zinssatz, Art und Volumen der Finanzierungsstruktur tragen wesentlich zur Profitabilität des Investments bei.



Einnahmensicherheit durch Mietenpool

Auch bei kurzfristigen Leerständen erhalten Sie stabile und gleichmäßig verteilte Mieteinnahmen.



Öffentliche Förderprogramme

Zuschüsse zur Errichtung und Sanierung von Wohnraum schaffen wirtschaftliche Vorteile für Bauherrenmodelle.



1/15 Abschreibung der Herstellkosten

Bei anderen Immobilien über 66,6 Jahre – beim Bauherrenmodell werden Kosten über 15 Jahre abgeschrieben.



Attraktive Rendite

Aufgrund realistischer Annahmen, kalkulieren wir mit Netto-Mieteinnahmen in % des Netto-Einsatzes bis 2048 von 8,4 %.



Einstiegerfreundliche Tranchen

Bereits ab € 74.024 – aufgeteilt auf 4 Tranchen – setzen Sie den ersten Schritt in ein renditestarkes Investment.



Vermietung durch wohninvest

Wir finden für Ihre Immobilie die passenden Mieter:innen im Anschluß an die Fertigstellung.

Werten beim Wachsen zusehen

Seit 2008 begleiten wir Menschen bei der Auswahl geeigneter Immobilieninvestments und haben seither über 60 Projekte erfolgreich umgesetzt. Mehr als 600 Investor:innen profitieren bereits von der nachhaltigen Wertschöpfung dieser Investments.



Vorausschauender Partner

Mittels Sanierung, Renovierung und Erweiterung nutzen wir bestehende Ressourcen, revitalisieren wertvolle Bausubstanz oder schaffen hochwertigen Neubau. Egal ob in der Stadt, am Land, am Fluss, am See, am Meer: Im Vordergrund stehen werthaltige Projekte für Investor:innen und lebenswerter Wohnraum für eine nachhaltige Welt.

Auf Erfahrung bauen

Jahrelange Erfahrung sowie Sorgfalt bei der Auswahl und Ankauf der Projekte schaffen optimale Voraussetzungen für stabile Nachfrage. Wir kümmern uns um den gesamten Planungs-, Bau- und Nutzungszyklus – während Sie Ihren Werten beim Wachsen zusehen.

Optimalen Standort finden

Bei der Entwicklung einer Immobilie wird besonderes Augenmerk auf die Mietnachfrage am Standort sowie die Infrastruktur vor Ort gelegt. Damit werden eine gute Auslastung und attraktive Renditen erzielt.

Strukturiert finanzieren

Als Ihr vorausschauender Partner verfügen wir über ein agiles und erfahrenes Netzwerk an Finanzierungspartnern. So können die Kapitalerfordernisse optimal abgedeckt und die individuellen Investmentziele möglichst rasch erreicht werden.



Auf Qualität setzen

Gemeinsam mit sorgfältig ausgewählten Unternehmen suchen wir nach den besten Grundrissen, entwerfen den optimalen Zeitplan und stellen zügige Umsetzung sicher. Mit Erfahrung und disziplinierter Orientierung an Projektzielen begleiten wir alle Bauphasen bis zur Fertigstellung.

Mit Förderung gewinnen

Gemeinden und Länder haben Interesse an leistungsbarem Wohnraum und der Erhaltung traditioneller Wohnkultur. Bauherren profitieren von den öffentlichen Förderprogrammen für Errichtung und Sanierung. Geförderte Mieten verbessern die Vermarktbarkeit und senken das Leerstandsrisiko.

Professionell betreiben

Mit einer Wohnimmobilie haben Sie Ihr Fundament für morgen gelegt. Erfahrene Unternehmen stellen den profitablen Betrieb Ihrer Immobilie sicher und sorgen für professionelle Vermarktung und transparente Abrechnung von Mieterträgen und Betriebskosten.

Auswahl österreichweiter Referenzprojekte

wohninvest hat über 60 Immobilienprojekte österreichweit erfolgreich abgewickelt.
Mehr als 600 Investor:innen profitieren bereits von der Wertschöpfung ihrer Projekte.



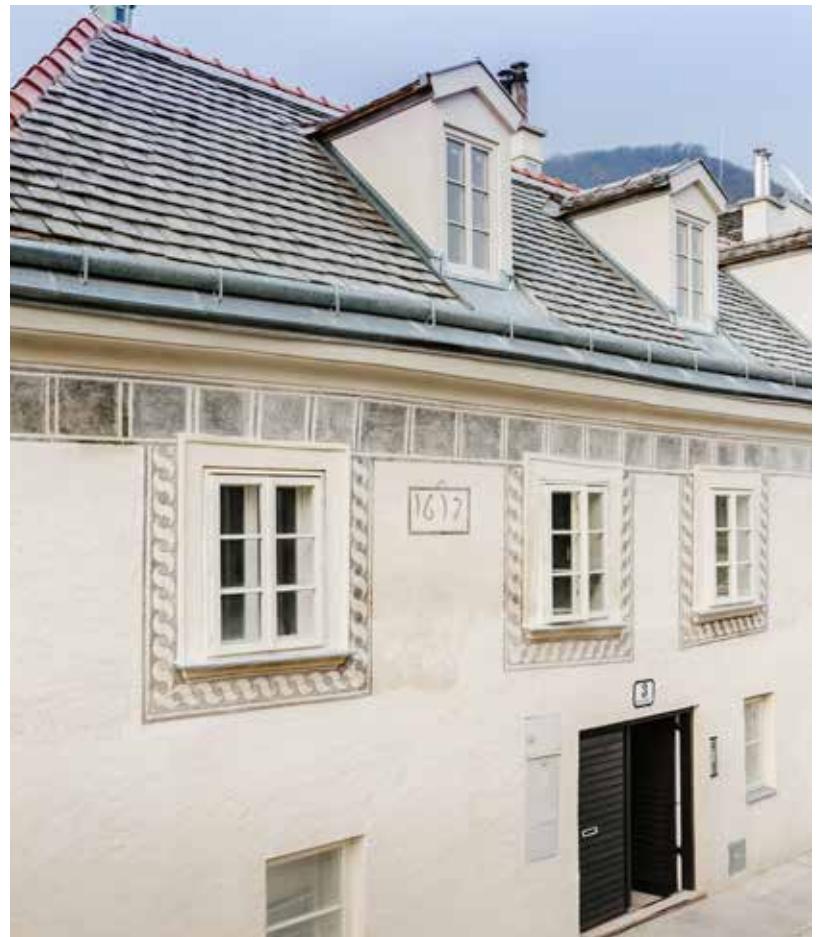
1210 Wien, Pitkagasse 4



9020 Klagenfurt, Koschatstraße 10



1140 Wien, Hüttelbergstraße 12



1190 Wien, Bloschgasse 3



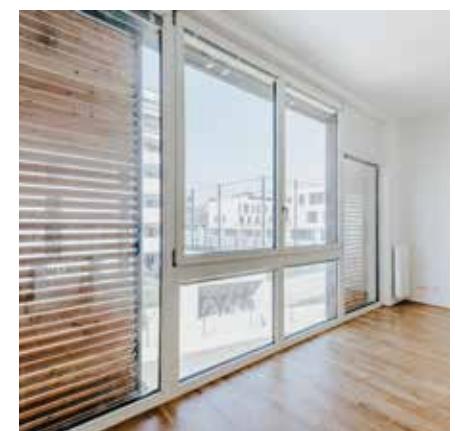
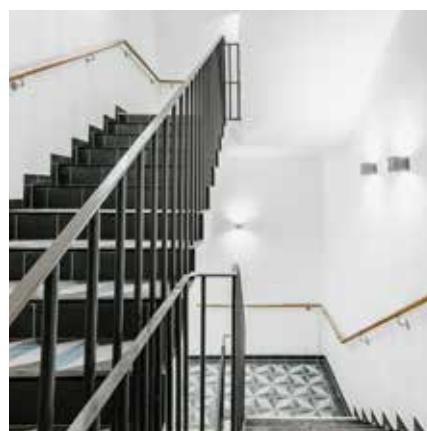
1210 Wien, Anton-Anderer-Platz 6



1230 Wien, Reklewskigasse 34



1160 Wien, Montleartstraße 1a



Wir sanieren auch Ihr Pensionskonto.

Laufend neue Investitionsobjekte auf
www.wohninvest.at

wohninvest GmbH
Tuchlauben 13, 1010 Wien
TEL: +43 (1) 923 23 85-0
office@wohninvest.at
www.wohninvest.at

IMPRESSUM
Medieninhaber: **wohninvest gmbh**
Fotos: Robert Oberbichler,
Adobe Stock
Visualisierungen: GK-Render
Grafik: www.studio-marlene.at

WICHTIGE HINWEISE / DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine reine Werbe- und Marketinginformation. Die in diesem Folder enthaltenen Informationen sollen lediglich einen Überblick verschaffen und stellen weder ein Angebot zur Vornahme einer Investition oder zum Erwerb von Beteiligungen, noch eine Aufforderung oder Empfehlung ein solches Angebot zu stellen, dar. Ebenso stellen sie keine Anlageberatung oder eine individuelle fachmännische Beratung dar bzw. ersetzen sie eine solche auch keinesfalls und ist der Folder auch nicht als Prospekt gemäß KMG zu verstehen. Die Informationen in diesem Folder sind genereller Natur und berücksichtigen nicht individuelle Bedürfnisse, insbesondere hinsichtlich der steuerlichen Situation, dem erhofften Ertrag oder der Risikobereitschaft. Der Folder ist nicht geeignet, als Grundlage für eine Anlageentscheidung zu dienen. Es wird dringend empfohlen, sich vor einer allfälligen Investition über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen individuell und fachmännisch aufklären zu lassen. **wohninvest** übernimmt keinerlei Gewähr, Garantie oder Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Folder enthaltenen Informationen. **wohninvest** übernimmt keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieses Folders beruhen. Die (auch teilweise) Vervielfältigung dieses Folders ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung von **wohninvest** nicht erlaubt.

IHR FUNDAMENT
FÜR MORGEN

 **wohninvest**