



IMMOBILIENBETEILIGUNGSPROJEKT

KOSSGASSE 13–15, GRAZ

Assanierung mit Errichtung von 34 geförderten Mietwohnungen
2.170 m² Wohnnutzfläche, 111 m² gewerblich genutzte Fläche, Tiefgarage

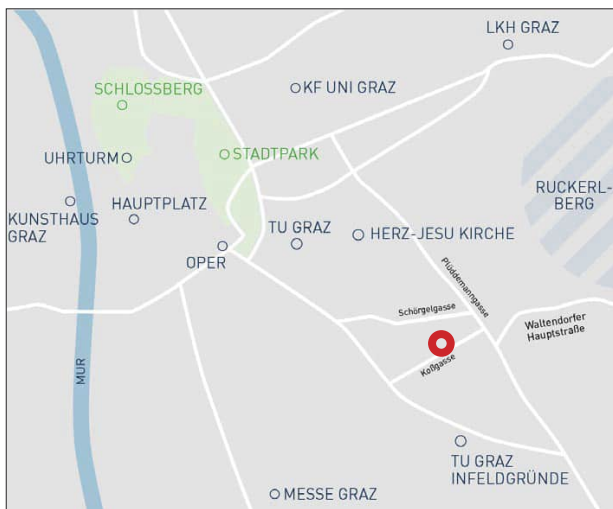
Ein Projekt der Unternehmensgruppe LEITNER



ASSANIERUNG

Gegenstand des vorliegenden Projektes ist der Erwerb, die Assanierung sowie die Errichtung der Liegenschaft Koßgasse 13-15 in 8010 Graz unter teilweiser Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark.

Dazu erfolgt der Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung von insgesamt 34 Wohnungen, in der Erdgeschoßzone einer Geschäftsfläche sowie im Untergeschoß 26 Tiefgaragenplätzen.



Die Koßgasse liegt im begehrten Grazer Wohnbezirk Waltendorf an der Grenze zum ebenso begehrten Bezirk St. Leonhard. Die Lage besticht durch hervorragende Infrastruktur: Einerseits liegen die Technische Universität wie auch die sogenannten Infeldgründe in kurzer Distanz, ebenso ist auch die Karl-Franzens-Universität auf schnellstem Wege erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, zahlreiche Ordinationen, Schulen und Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Ins Grazer Stadtzentrum gelangt man zu Fuß in wenigen Gehminuten, noch schneller mit dem Rad auf dem unmittelbar vorbeiführenden Radweg. Bus und Straßenbahn sind ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar.

Ebenso schnell, wie man in das Grazer Stadtleben eintauchen kann, sind die Naherholungsgebiete wie der Ruckerlberg oder der Lustbühel nur einen Steinwurf entfernt.

34 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

Geplant ist die Errichtung von 34 geförderten Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnutzfläche von rund 2.170 m². Ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen garantiert, dass für jeden Mietinteressenten die passende Wohnung dabei ist.

Ein bereits von der LEITNER Unternehmensgruppe realisiertes Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft hat gezeigt, dass sich Wohnungen in dieser Grazer Stadtlage größter Beliebtheit erfreuen.

Die künftigen Wohnungen zwischen 43 und 90 m² Wohnfläche werden entsprechend den modernen Anforderungen ausgestattet. Balkone und Terrassen sind ebenso selbstverständlich wie durchwegs Parkettböden und großzügige, verflieste Sanitärbereiche. Teilweise zentrale Wohnraumlüftung.

Jede Wohnung verfügt über eine eingebaute Küche, einen Haus-Sat-Anschluss sowie ein Kellerabteil. Fahrräder und Kinderwagen werden in eigenen Abstellräumen untergebracht. Großzügiger barrierefreier und fahrradtauglicher Aufzug.

Unter dem Objekt befindet sich eine Tiefgarage, die optional gemietet werden kann.

Die Beheizung erfolgt mittels umweltfreundlicher Fernwärme.

100 m² Photovoltaik-Anlage.

Intensiv eingegrünte Außenanlagen und ruhiger Hof.

rd. 2.170 m² Wohnnutzfläche
34 Wohnungen (43 bis 90 m²)
111 m² gewerbliche Nutzfläche
Tiefgarage mit 26 Stellplätzen
Großzügige Balkone und Terrassen
Zentrale Lage im Grazer Bezirk Waltendorf / St. Leonhard
Perfekte Infrastruktur
TU- und Uni-Nähe
Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr
Moderne Ausstattung



Grundgrenze

GEWÄNDEVERÄNDERUNG

TOP 02
Wohnnutzfläche
65,29 m²
Terrasse
12,05 m²

TOP 01
Wohnnutzfläche
64,43 m²
Terrasse
12,05 m²

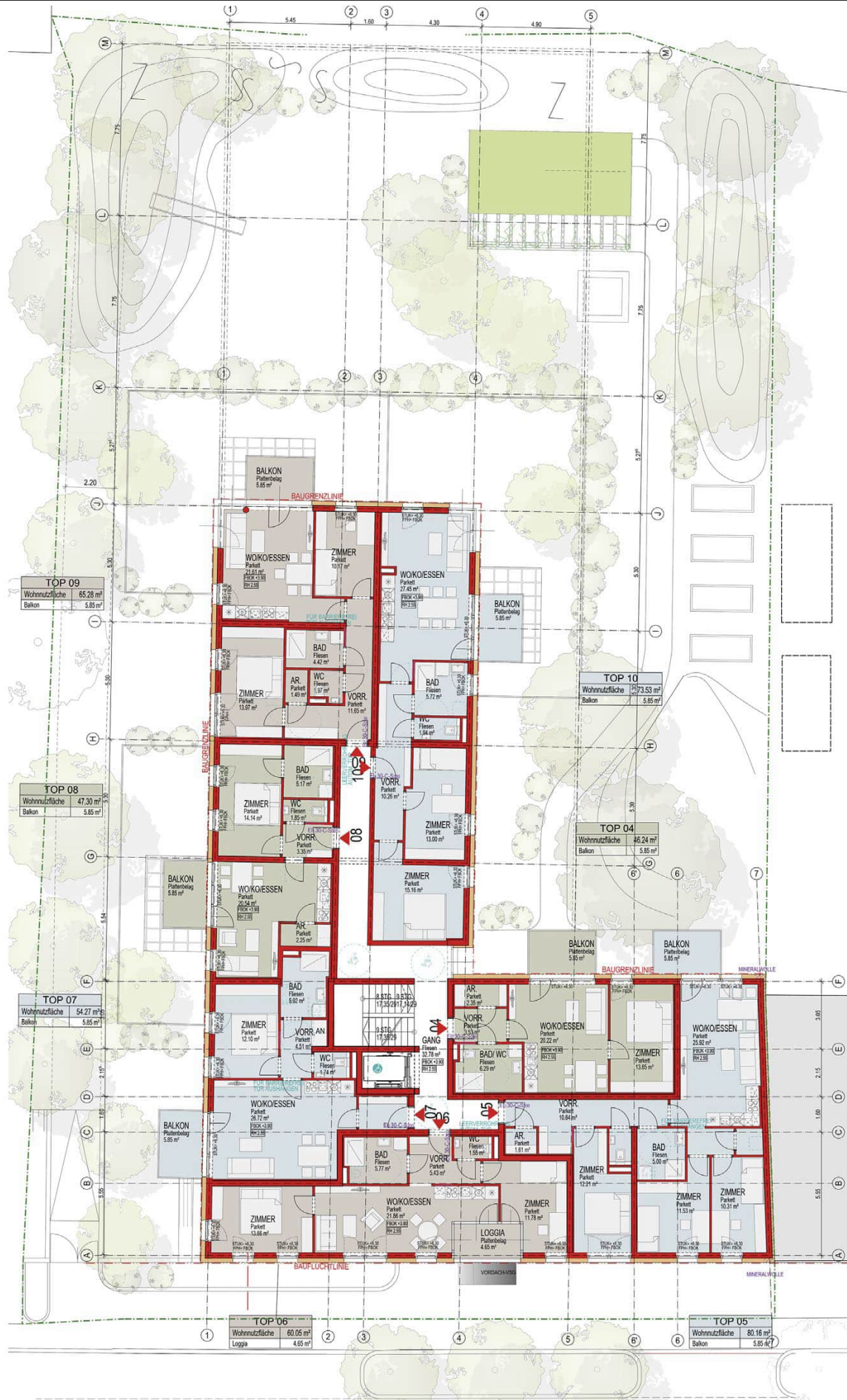
Grundabtrennung

GEWERBEFL. 01
Nutzfläche
75.75 m²

GEWERBEFL. 02
Nutzfläche
23.84 m²

ÖFFENTLICHER KANAL
KONTROLLSCHÜTTUNG BESEIT
SK-Darstellung: 363.07-0.03
EN 127-2-20
4-0.27

ERDGESCHOSS



Die Grundrisse der weiteren Obergeschoße sind mit dem 1. Obergeschoß nahezu ident.

1. OBERGESCHOSS

Die Immobilienbeteiligung

- Steuerschonende Investition in Form einer Kommanditbeteiligung
- Möglichkeit des Vorsteuerabzugs für die Sanierungskosten
- Attraktive Wohnbauförderung des Landes Steiermark in Form der sogenannten Assanierungsförderung
- Verkürzte Abschreibung auf 15 Jahre
- Nettoeinsatz zwischen 2.800,- und 3.585,-/m²
- Gesicherte Mietauslastung
- Wohnbeihilfenmöglichkeit für künftige Mieter

Vorteile für den Investor

- Attraktive, geförderte Mietwohnungen in bester Grazer Stadtlage
- Geringe Netto-Liquiditätsbelastung
- Auf Wunsch Einmalzahlung oder verteilt auf den Förderungszeitraum
- Kein persönlicher Aufwand
- Von Profis gemanagte Immobilie





Foto: © Markus Kaiser, Graz

Foto: © Markus Kaiser, Graz

Kleine Auswahl der zuletzt realisierten Projekte der Unternehmensgruppe LEITNER

IMMOBILIEN ALS WERTANLAGE

Trotz herausfordernder Zeiten, wie wir sie gerade weltweit erleben, haben sich Immobilien als Veranlagungsform weiterhin als sicherer Hafen erwiesen und erfreuen sich nach wie vor großer Nachfrage.

Grund und Boden sind nicht beliebig vermehrbar, Immobilien bieten seit eh und je die Möglichkeit Werte zu erhalten und zu schaffen.

Ausschlaggebend für eine dauerhafte und nachhaltige Vermietung sind zuallererst die Lage und die Qualität der geschaffenen Projekte. Daneben sind langjährige Erfahrung und Marktkenntnis die wichtigsten Merkmale eines erfolgreichen Immobilienmanagements.

Seit mehr als 25 Jahren beschäftigt sich die Unternehmensgruppe LEITNER mit dem Thema Immobilien und bietet dabei die gesamte Umsetzung eines Projektes quasi aus einer Hand an. Vom Erwerb, über die Entwicklung und Planung, die Baubetreuung bis hin zur Vermietung werden sämtliche Dienstleistungen hausintern von einem seit vielen Jahren eingespielten Team abgewickelt.

Als attraktive Form eines Investments sind Beteiligungsmodelle allseits bekannt, bieten Sie doch die Möglichkeit einer unabhängigen Pensionsvorsorge unter Nutzung steuerlicher Vorteile.

Die Unternehmensgruppe LEITNER hat bislang über 60 Projekte in Form von Bauherrenmodellen erfolgreich umgesetzt – diesen Weg gilt es weiter zu gehen.

Unternehmensgruppe LEITNER

KONTAKT

Alt & Neu Bauträgergesellschaft mbH
Mag. Martin Pichler
Schönaugasse 6, 8010 Graz
T: 0043 316 81 67 59
F: 0043 316 81 67 59 31
E: office@altundneu.com
www.baumeister-leitner.at



BAUTRÄGERGESELLSCHAFT M.B.H.