

VALUITA®  
Anlegen Sie los



BROSCHÜRE  
BAUHERRENMODELL <sup>ZWEI</sup>

JOSEF-KIENZL-WEG 17  
GRAZ-WETZELSDORF

WOHNUNGSBEZOGEN  
ATTRAKTIVE WOHNLAG  
KRISENSICHERE WERTANLAGE  
VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG (1/15-AFA)  
FÖRDERUNG  
KLIMAAKTIV ZERTIFIZIERUNG




## WOHNIMMOBILIEN - DER FELS IN DER BRANDUNG

Gerade in turbulenten Zeiten haben sich im Veranlagungsbereich Wohnimmobilien zur langfristigen Vermietung immer wieder als Fels in der Brandung bewährt.

Das Bauherrenmodell – die Königsklasse der Veranlagung in Wohnimmobilien – bietet Ihnen neben den bekannten Vorteilen einer Immobilienveranlagung interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die Nutzung von Förderungen und die Gewähr auf nachhaltige Mieteinnahmen durch einen Mietenpool.

Erfahrene Projektpartner und Experten in rechtlichen, steuerlichen und bautechnischen Belangen runden unser Angebot an Sie ab.

Anlegen Sie los!



W. Neumann



S. Pesau

### Wichtiger Hinweis:

Diese Broschüre wurde von der Valuita GmbH, Wipplingerstraße 1, 1010 Wien erstellt. Sie ist eine Marketingmitteilung für Österreich und ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Die Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und basiert jeweils auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Zeitpunkt der Verfassung der Informationen. Sie ersetzt keine Anlageberatung und stellt keine Anlageempfehlung dar. Rechtsverbindlich und gültig sind ausschließlich die Zeichnungsunterlagen und Verträge im Rahmen des Abschlusses. Die Angaben in dieser Broschüre erfolgen ohne Gewähr, sämtliche Visualisierungen sind unverbindliche Beispielbilder bzw. Gestaltungsvorschläge für die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen, welche unmöbliert mit Bad und Küche errichtet werden. Weder die Valuita GmbH noch die weiteren mit ihr verbundenen Unternehmen sowie ihre Mitarbeiter, organschaftlichen und sonstigen Vertreter übernehmen eine Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts der in dieser Broschüre angeführten Informationen oder für die Erreichung von Referenzangaben. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Fotos & Visualisierungen: Valuita GmbH, BSP-Gruppe, Bosart Design, Immovate



# Das Projekt

## JOSEF-KIENZEL-WEG 17 GRAZ-WETZELSDORF

Am Josef-Kienzel-Weg 17 in Graz entsteht ein modernes Wohnhaus, das stilvolle Architektur, nachhaltige Bauweise und eine ruhige Lage vereint. Helle Fassaden, großzügige Balkone und private Gärten schaffen ein angenehmes Wohnambiente, während die Nähe zur Innenstadt urbanen Komfort garantiert. Dank durchdachter Grundrisse, energieeffizienter Ausstattung und weitläufiger Grünflächen mit Spielbereich bietet das Projekt Wohnqualität für jede Lebenssituation.

Die Wohnungsgrößen sind rund um 60 m<sup>2</sup> und decken damit ein breites Spektrum an Zielgruppen ab, von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien.

Alle Einheiten verfügen über Terrassen oder Balkone, während die Erdgeschosswohnungen zusätzlich mit privaten Eigengärten ausgestattet sind, welches ein attraktives Merkmal am Mietmarkt darstellt.

Ergänzt wird das Projekt durch 4 Stellplätze im Freien.



© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto

### ECKDATEN

8 Wohnungen / 4 Stellplätze	Bar- und Kreditvariante
Wohnungsgrößen rund 60 m <sup>2</sup>	Festpreis auf Baukosten**
Steuroptimierung & verkürzte Abschreibung (1/15-AfA)*	Voraussichtlicher Baubeginn Q4/2026
Förderung durch das Land Steiermark*	Voraussichtliche Fertigstellung Q3/2028

\* vorbehaltlich Förderzusage

\*\*ausgenommen steuerrechtliche Bauherrenrisiken

# GRAZ – HAUPTSTADT MIT FLAIR



Als zweitgrößte Stadt Österreichs lässt sich Graz dennoch ganz gemütlich erleben, vieles ist bequem zu Fuß erreichbar. Kaum eine andere Stadt bietet so viel Abwechslung auf so engem Raum und das sonnige Flair des Südens als genussvolle Zugabe: futuristische Architektur gleich neben mittelalterlichen Häusern, Gässchen und Plätzen.



## Die Lage

### GRAZ – EINE LEBENSWERTE STADT

Graz ist eine wachsende Stadt. Die Landeshauptstadt der Steiermark ist die zweitgrößte Stadt Österreichs mit mehr als 294.000 Einwohnern (Stand 01.01.2021). Der Großraum Graz war in den letzten 10 Jahren der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs und diese Entwicklung scheint sich auch in den nächsten Jahren fortzusetzen.

Eine gute Nahversorgung, Bildungs-, Freizeit-, und Gesundheitsangebote sowie eine hohe Umweltqualität sind ausschlaggebend für die hohe Zufriedenheit der Grazer Bevölkerung.

Trotz ihrer Größe versprüht die Stadt Graz ein besonderes Flair. Graz ist an drei Seiten von Bergen umgeben und öffnet sich in Richtung Süden ins Grazer Feld. Durch die einzigartige, geschützte Lage der Stadt herrscht ein mildes Klima, das vor allem an sonnigen Tagen zum Schlendern durch die engen Gassen der Altstadt einlädt.

Die Kulturstadt Graz ist auch eine Bildungsstadt. So können Studierende an den vier großen Universitäten und vier Fachhochschulen aus mehr als 330 Studienrichtungen wählen. Durch die Kombination von hervorragender Lebensqualität und beruflicher Entwicklungsmöglichkeit ist es nicht verwunderlich, dass zahlreiche Absolventen der höheren Schulen Graz zu ihrer Heimatstadt wählen. Graz verzeichnet prozentual den höchsten Akademiker-Anteil unter allen österreichischen Landeshauptstädten.

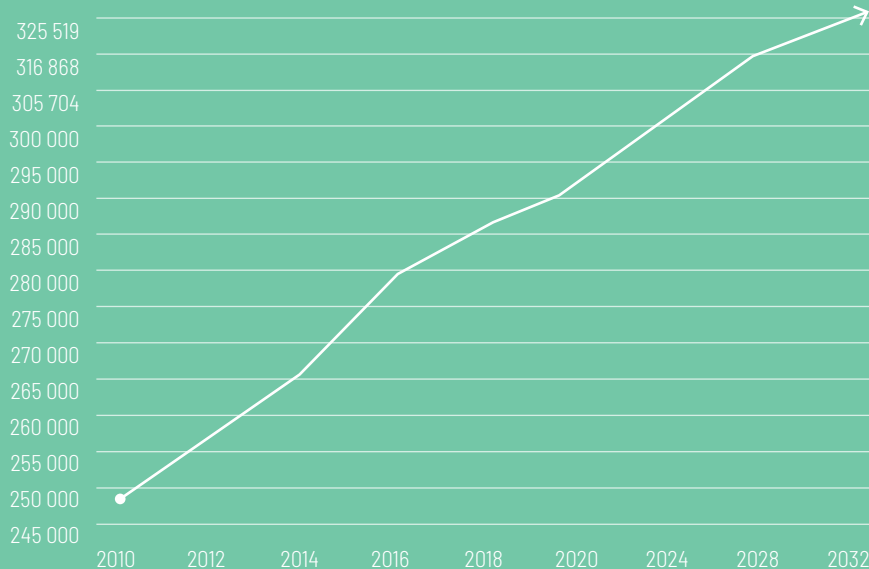
### WETZELSDORF – URBANES LEBEN TRIFFT NATUR

Wetzelsdorf, im Westen von Graz gelegen, verbindet urbanes Flair mit naturnahem Wohnen. Hier trifft modernes Stadtleben auf grüne Rückzugsorte: Spazierwege entlang kleiner Parks, Sportmöglichkeiten unter freiem Himmel und eine gute Anbindung an die umliegenden Naherholungsgebiete laden zum Entspannen ein.

Der Bezirk besticht durch seine Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, charmanten Einfamilienhäusern und zeitgemäßen Wohnanlagen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was Wetzelsdorf besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

Kulturell und gesellschaftlich ist Wetzelsdorf lebendig und vielseitig. Lokale Cafés, traditionelle Gasthäuser und Treffpunkte sorgen für eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre. Trotz seiner Nähe zum Stadtzentrum bleibt der Bezirk ruhig, freundlich und überschaubar, ideal für alle, die das Gleichgewicht zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen schätzen.

### GRAZER ENTWICKLUNG HAUPTWOHNSITZE



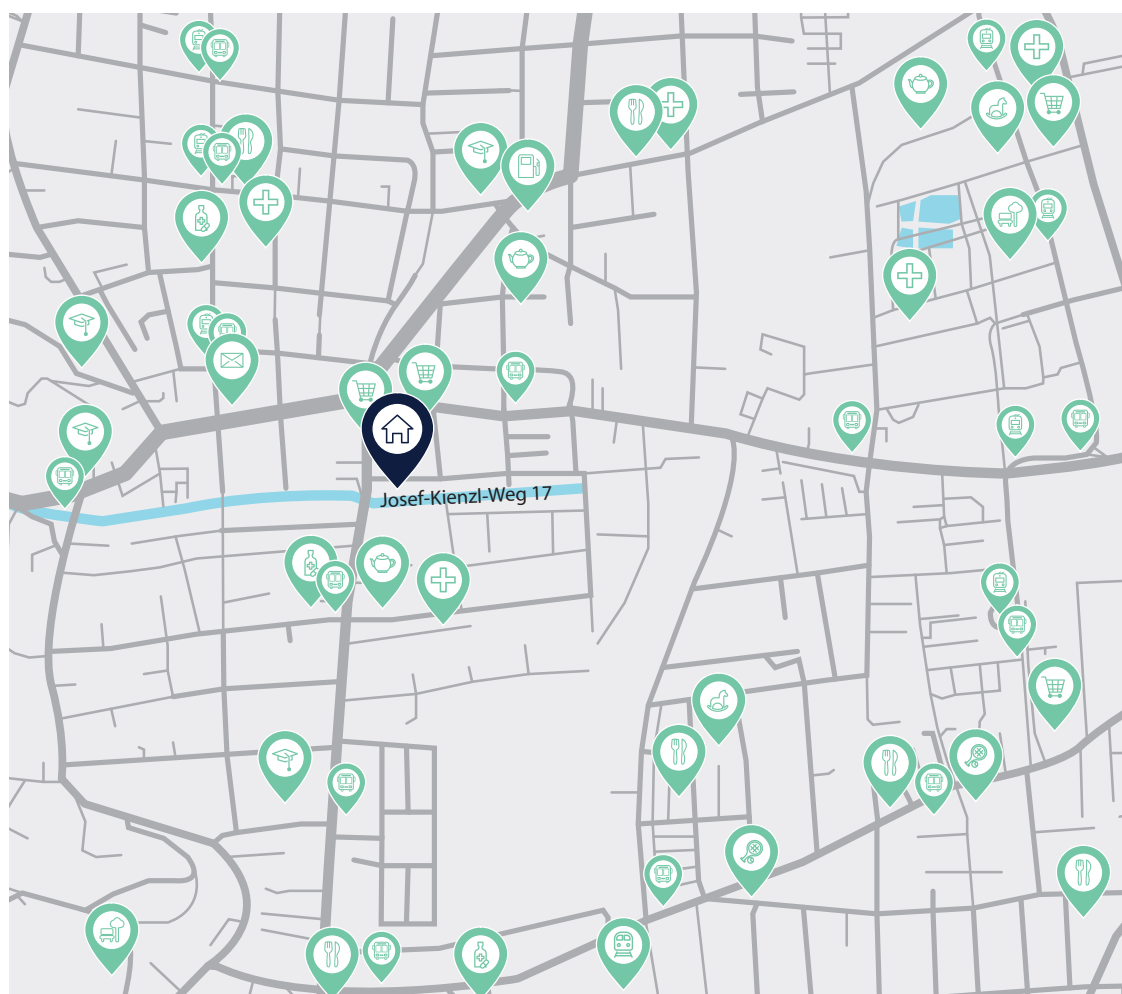
Quellen: Stadt Graz



### LAGEPLAN MIT INFRASTRUKTUR

Der Josef-Kienzl-Weg 17 in Graz verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können. Auch weitere Geschäfte, Restaurants und Dienstleister sind in der Umgebung bequem erreichbar. Für Familien bietet das Umfeld zudem eine gute Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Spielplätze, Parks und Grünflächen laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein, während die Nähe zur Natur einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben schafft.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Grazer Innenstadt in kurzer Zeit. Damit verbindet der Standort am Josef-Kienzl-Weg eine ruhige Wohnlage im Grünen mit allen Vorzügen der Stadt.



**GRAZ - WETZELSDORF | JOSEF-KIENZL-WEG 17**

Josef-Kienzl-Weg 17	Post	Park
Nahversorgung	Sportplatz / Sporthalle	Tankstelle
Restaurant	Spielplatz	Bahnhof S-Bahn
Schule / Kindergarten	Apotheke	Haltestellen
Krankenhaus / Arzt	Café	

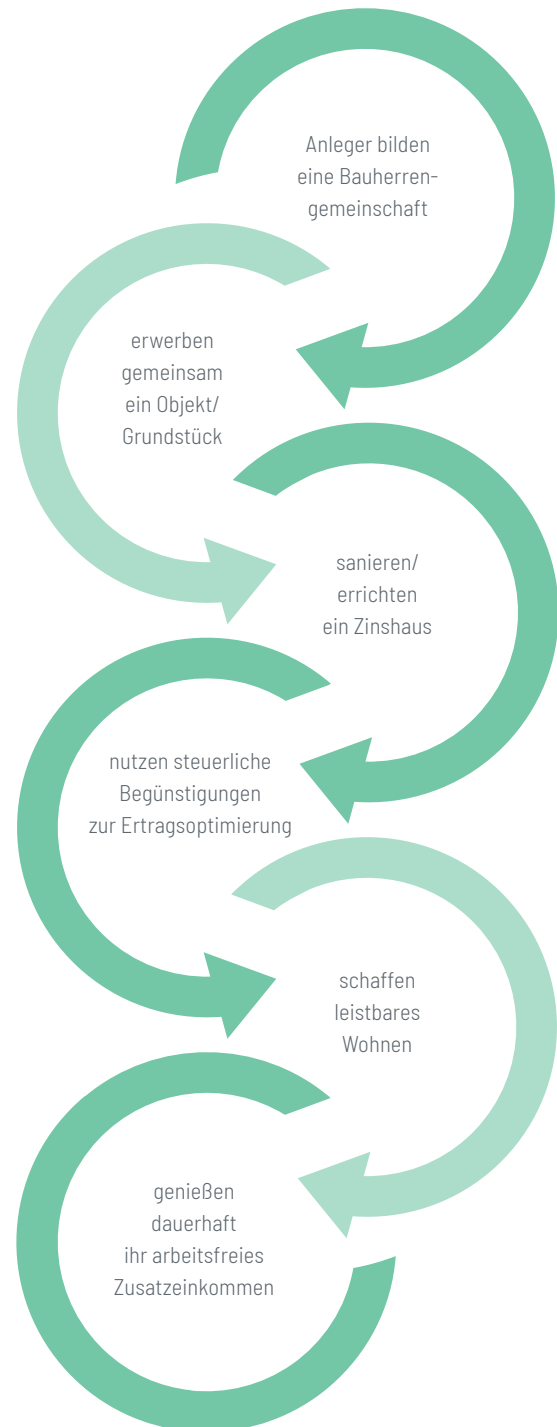
# KRISENSICHER INVESTIEREN UND LEISTBARES WOHNEN SCHAFFEN

© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto



## SO FUNKTIONIERT EIN BAUHERRENMODELL

Ein nachhaltiges Investment geht über die monetäre Rendite hinaus. Durch die Inanspruchnahme von Förderungen sind die Mieten einer Deckelung unterworfen. Leistbarer Wohnraum wird geschaffen. Somit ist das Bauherrenmodell nicht nur für Immobilienanleger von Vorteil, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand.



## Das Bauherrenmodell <sup>ZWEI</sup>

Eine Immobilie gilt in erster Linie als eine krisenfeste Wertanlage, als ein „sicherer Hafen“ für eingesetztes Kapital, oder – mittels Fremdfinanzierung – als eine Möglichkeit zum langfristigen Vermögensaufbau. Zusätzlich partizipieren Eigentümer an regelmäßigen, inflationsgeschützten Mieterträgen und sichern sich und der nachfolgenden Generation ein bequemes Zusatzeinkommen.

### ERTRAGSOPTIMIERTE IMMOBILIENVERANLAGUNG

Ein Bauherrenmodell ist eine steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung. Die Bauherren können im Rahmen eines Projektes Förderungen in Anspruch nehmen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Etwa die beschleunigte Abschreibung von Bau- und Baunebenkosten über 15, anstatt der üblichen 67 Jahre (1/15-AfA). Auch diverse Werbungskosten sind für Bauherren sofort abzugsfähig.

Für den Vermögensaufbau bedeutet dies, dass der Eigenkapitaleinsatz um rund die Hälfte der Gesamtinvestitionssumme reduziert werden kann. Eine Ertragssteigerung ist die logische Folge. Für Baranleger bedeutet es aufgrund der verkürzten Gebäudeabschreibung steuerneutrale Mieteinnahmen für 15 Jahre.

### BAUHERRENMODELL <sup>ZWEI</sup> – DAS BESTE AUS 2 WELTEN

Eine Sonderform des Bauherrenmodells stellt das Bauherrenmodell <sup>ZWEI</sup> dar. Bei dieser innovativen Veranlagungslösung werden die Vorzüge eines Bauherrenmodells mit jenen einer Vorsorgewohnung in Einklang gebracht. Eine Nutzung der steuerlichen Begünstigungen, der Förderung und des Mietenpools bleibt jedoch erhalten.

**Durch Förderungen/Steuroptimierung und Mieteinnahmen wird beim Bauherrenmodell der Eigenkapitaleinsatz auf rund 50% reduziert.**



- Eigenkapital
- Mieten
- Förderungen/Steuern

### DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS <sup>ZWEI</sup>

- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- parifizierte Wohneinheit
- Sicherheit – persönliche Grundbucheintragung
- Inflationsschutz – durch Sachwert und indexierte Mieteinnahmen
- Reduzierung der Steuerlast – Sofortabschreibung und 1/15-AfA
- Förderungen – unabhängig vom persönlichen Einkommen
- Risikominimierung – Mietenpool
- Geringer Eigenkapitaleinsatz – bei Finanzierungsvariante
- steuerneutrale Mieteinnahmen – bei Barvariante

### DIE RISIKEN DES BAUHERRENMODELLS <sup>ZWEI</sup> \*

- Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Änderung der Marktlage
- Änderung der Projektkosten
- Leerstandsrisiko
- Änderung der Förder- bzw. Steuerrichtlinien
- Änderung der Bauzeit

*\*beachten Sie die Risikohinweise im Rahmen des Vertragswerks*



Die Wohnungsgrößen sind rund 60 m<sup>2</sup> und decken damit ein breites Spektrum an Zielgruppen ab.

Alle Einheiten verfügen über Terrassen oder Balkone, während die Erdgeschosswohnungen zusätzlich mit privaten Eigengärten ausgestattet sind.

Modelle im Detail unter [service@valuita.at](mailto:service@valuita.at) anfordern!



## Maßgeschneiderte Investitionsvarianten

### FINANZIERUNGSVARIANTE

Für alle, die mit geringem Eigenkapitaleinsatz nachhaltigen Immobilienbesitz und ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen aufbauen wollen. Durch die verkürzte steuerliche Abschreibung, der Mithilfe von Mieteinnahmen und Förderungen verringert sich der persönliche Eigenkapitaleinsatz erheblich.

### BARVARIANTE

Für alle mit Barvermögen, die ein Mehr an Nettoerträge haben wollen. Die ab Fertigstellung generierten Mieteinnahmen sind aufgrund der verkürzten Abschreibung (1/15-AfA) nicht nur steuerneutral, sondern es können die darüberhinausgehenden steuerlichen Abschreibungen mit den Einkünften gegengerechnet werden. Die Folge ist ein rd. 100% höherer Nettoertrag im Vergleich zur Normalabschreibung (1/67-AfA) in den ersten 15 Jahren.

#### AUSWIRKUNG 1/15-AfA

4,5-fache AfA =  
Doppelter Nettoertrag



# Der Veranlagungsexperte – Valuita

## NACHHALTIG VERANLAGEN

Investments in Wohnimmobilien erweisen sich auch in herausfordernden Zeiten als krisenresistente Wertanlage. Mit Weitsicht lassen sich so fortlaufende indexierte Mieteinnahmen generieren. Durch die Qualität der Projekte, die verlässlichen Partnerschaften mit Projektentwicklern und die jahrzehntelange Erfahrung unserer Experten, ist die Immobilienveranlagung mit VALUITA ein nachhaltiges Investment in einen Sachwert für Generationen.



© Fotostudio Lola



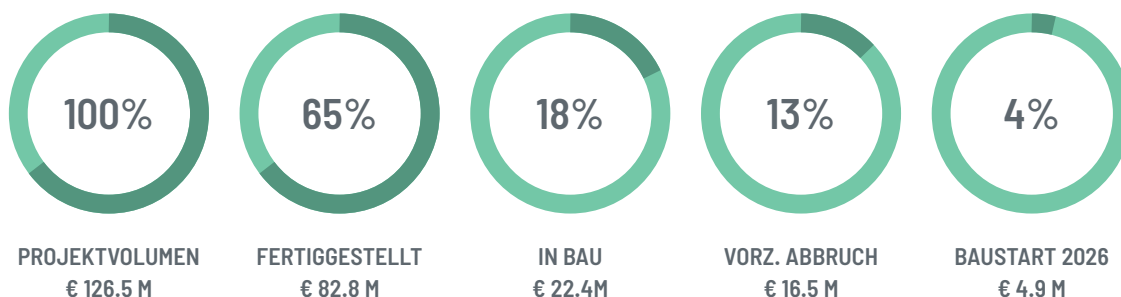
© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto



© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto

## Projektstatus | Gesamt

Stand 31.12.2025



## Die Valuita GmbH

### VALUITA steht für zeitgemäße und innovative Investments.

Wir sind ein Komplettanbieter im Bereich der Entwicklung und des Vertriebs von Immobilienveranlagungen. Das Produktportfolio umfasst Bauherrenmodelle, Ertragswohnungen sowie eine Mischform aus eben diesen.

### VALUITA steht für Expertise.

Die Gesellschafter und Geschäftsführer der VALUITA verfügen über jahrzehntelange Erfahrung und umfangreiches Know-how für innovative Immobilienentwicklungen und moderne Anlageformen in Immobilien.

### VALUITA steht für Transparenz.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist für uns das oberste Prinzip. Unser Credo lautet daher: Ein informierter Kunde ist ein zufriedener Kunde. Sämtliche Informationen werden transparent online gestellt, als persönlicher Ansprechpartner stehen wir stets beratend zur Verfügung.

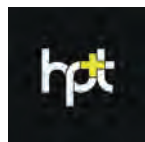
### VALUITA steht für Veranlagungsexpertise mit Weitsicht.

Wir verstehen Immobilienveranlagung als Teil eines langfristigen Vermögensaufbaus mit Fokus auf nachhaltige Rendite.

## Unsere Partner

Qualitativ hochwertige Immobilienprodukte erfordern außergewöhnlich starke Partner.

Wir arbeiten mit ausgewählten Partnern und Experten in den Branchen Immobilienentwicklung / -Verwaltung, Steuer und Recht.



**Deloitte.**

*fidias*



VALUITA<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

Für weitere Informationen  
+43 1 53 23 900  
service@valuita.at, www.valuita.at

VALUITA GmbH, Wipplingerstraße 1/1.DG, 1010 Wien