



WESIAK  
Group

Graz Klagenfurt Wien

# WOHNEN UND ARBEITEN

## IN GRÜNER OASE IM HERZEN DER STADT

---

KLOSTERWIESGASSE  
14

## INHALTSVERZEICHNIS

3

Wesiak Group

9-10

Impressionen

4

Über den Bezirk

11

Das Bauherrenmodell –  
Steuerrechtliche Grundlagen

5-7

Projektbeschreibung

12

Kontakt

8

Lage & Erreichbarkeit

## PROJEKTENTWICKLUNG

Der optimale Standort, ansprechende Architektur und Bauweise, hochwertige Materialien sowie durchdachte Grundrisslösungen ergeben ein Zusammenspiel höchster Qualität für gehobene Ansprüche, sowohl in der Entwicklung von Wohn-Neubauten als auch in der Revitalisierung bestehender Gebäude. Die Erhaltung der Einmaligkeit historisch wertvoller Bausubstanz geht dabei Hand in Hand mit der Schaffung zeitgemäßer Lebens- und Arbeitsräume.

**Das Ergebnis jeder Projektentwicklung:**

einzigartige Immobilie mit Charakter, die sich harmonisch in das urbane Umfeld integriert und einen hohen Wertzuwachs erwarten lässt. Heute und in der Zukunft.

## BAUHERRENMODELLE DER WESIAK GROUP

Bauherrenmodelle sind, vereinfacht ausgedrückt, steuerbegünstigte Immobilieninvestitionen in Zinshäuser, die Sicherheit und ein optimales Wertschöpfungspotenzial generieren. Die Investition in Immobilien ist eine lukrative Möglichkeit der Immobilienbeteiligung, da neben Sicherheit, Wertbeständigkeit und Rentabilität auch unmittelbare Steuervorteile entstehen. War anfangs die Realisierung von Bauherrenmodellen maßgeblich für unseren Erfolg verantwortlich, hat sich das Portfolio der WESIAK Group in den letzten Jahren um ertragreiche Anlegerobjekte im Wohn-Neubau- und Gewerbesegment erweitert. Aktuell führt die W&S Baubetreuung GmbH als Geschäftsführerin über 65 Kommanditgesellschaften als Komplementärin.

Die Wesiak Gesellschaft mbH verwaltet diese (und viele andere) Liegenschaften und vermittelt die Mietobjekte. Kurze Reaktions- und Informationswege, Professionalität und Transparenz schaffen Sicherheit und Vertrauen. 2.000 realisierte Wohnungen mit rund 160.000 m<sup>2</sup> hochwertiger Nutzfläche – 150 generalsanierte bzw. neu errichtete Immobilienprojekte überwiegend im Großraum Graz – sprechen für sich.

### Vorteile des Bauherrenmodells

- Sicherheit durch eine langfristige Veranlagung in Wohnimmobilien
- Förderungen (von Land, Bund und Wirtschaft - individuell für jedes Projekt)
- Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für Sanierungskosten)
- Mietenpool durch gemeinsame Vermietung (Risikominimierung)
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund Unternehmereigenschaft
- Geringer anfänglicher Kapitaleinsatz bei Finanzierung
- Individuelle Finanzierungsgestaltung möglich
- Arbeitsfreies und wertgesichertes Zusatzeinkommen durch indexierte Mieteinnahmen
- Nachhaltige Vermietung durch optimale Innenstadtlage
- Professionelle Immobilienverwaltung durch erfahrenes Management
- Transparenz durch laufende Information und Beratung



# LAGEBESCHREIBUNG

Bezirk Jakomini, Graz:  
Einzigartiges Lebens- und Investitionsumfeld

*Die Liegenschaft befindet sich im 6. Grazer Stadtbezirk, unmittelbar in der Grazer Altstadt (120 Meter zum Jakominiplatz, 250 Meter zur Herrengasse). Der Bezirk Jakomini in Graz ist ein Ort, der Moderne und Tradition vereint und dabei eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bietet. Seine zentrale Lage, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die umfassende Infrastruktur machen Jakomini zu einem begehrten Wohn- und Investitionsort.*

Zahlreiche Grünanlagen und Parks bieten Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die architektonische Vielfalt reicht von historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnanlagen, die allen Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Die Nähe zur Technischen Universität zieht Studierende und junge Fachkräfte gleichermaßen an und macht den Bezirk zu einem bedeutenden Wirtschaftszentrum der Stadt. Mehrere Kindergärten und Schulen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten macht die Umgebung außerdem auch für Familien interessant, zahlreiche Kulturangebote wie die Grazer Oper oder das Kunsthaus runden das Angebot ab.

Auch für kulinarische Genüsse ist mit dem Bauernmarkt am nahegelegenen Kaiser Josef Platz und zahlreichen Restaurants und Cafés in der Nähe gesorgt. Dank der zentralen Lage sind auch Arztpraxen, Apotheken schnell erreichbar.

Obwohl mitten in der Stadt gelegen, verspricht die Klosterwiesgasse 14 einen Ruhepol im Herzen der Stadt - vor allem dank des sonnigen, grünen und für die Grazer Innenstadt nahezu einzigartigen Innenhofes - und garantiert damit höchste Lebensqualität.

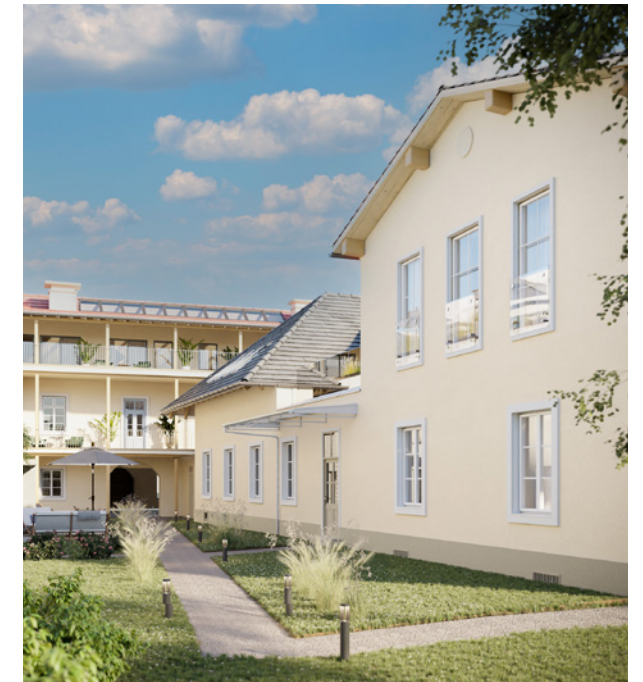


# PROJEKT- BESCHREIBUNG

*Das um 1785 errichtete Wohn- und Geschäftsgebäude besticht nicht nur mit der Stilfassade im Obergeschoss, sondern auch durch die eleganten Torflügel in einem Korbbogen-Steinportal.*

Die geplante Modernisierung umfasst eine weitreichende Sanierung des gesamten Gebäudes sowie einen Dachgeschossausbau, ergänzt um einen hochwertigen Neubau im Innenhof. Die daraus resultierende innerstädtische grüne Oase ist den modernen Wohn- und Arbeitsstandards angepasst und bewahrt gleichzeitig den historischen Charme des Objekts. Die Zustimmung der Stadtplanung zur Umsetzung der vorliegenden baulichen Studien, sowie eine positive Begutachtung durch die Grazer-Altstadtsachverständigenkommission liegen bereits vor und ermöglichen ein rasches Fortschreiten des Projekts.

Der Straßentrakt wird einer Sanierung unterzogen, wobei der alte Glanz vergangener Tage mehr als nur übertroffen wird. In Richtung Hofseite wird das Dach aufgeklappt und ermöglicht somit die Errichtung zusätzlicher Balkone und Terrassen. Das moderne Design sorgt nicht nur für viel Licht, sondern auch für einen entspannten Blick in den begrünten Innenhof. Die Geschäftslokale im Erdgeschoss liegen direkt an der Klosterwiesgasse und werden ebenfalls umfassend saniert. Für alle Gewerbeflächen werden bereits erste Gespräche mit Mietinteressenten geführt. Der geplante Umbau des südlichen Hoftrakts umfasst die Umgestaltung und Modernisierung bestehender Strukturen, um attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeflächen zu schaffen. Der nördliche Hoftrakt soll durch drei 2-geschossige Reihenhäuser ersetzt



werden, dies ermöglicht optimale Grundrisse für Familien in Form von „eigenen“ Häusern. Die vorgelagerten Eigengärten mit Terrassen und Loggien sowie die umfangreichen begrünten Freibereiche und der Spielplatz zur Allgemeinnutzung garantieren den zukünftigen Bewohnern ein Leben im erholsamen, absolut ruhigen Grünen mitten in der Innenstadt. Das Sanierungs- und Revitalisierungsvorhaben ist ein hervorragendes Beispiel für nachhaltiges Bauen und erfüllt die strengen Anforderungen der Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungs-Kriterien (ESG). In diesem Projekt wird sowohl in Bezug auf den modernen Wohnkomplex, als auch im zu revitalisierenden Hof- und Straßentrakt ein besonderer Wert auf **ökologische Nachhaltigkeit** gelegt.

Die Gebäude sind **energieeffizient** konzipiert und sollen auch erneuerbare Energien nutzen, wodurch der **CO2-Ausstoß erheblich reduziert** wird. Auch sollen **ÖGNI-Zertifizierungen** erlangt werden, um die Nachhaltigkeit im Sinne der EU-Taxonomie Verordnung zu verdeutlichen und aufzuzeigen, wie ESG-Kriterien erfolgreich in die Praxis umgesetzt werden können.



## Geplante Flächen:

### Straßenrakt:

5 Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>  
mit insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Freiflächen  
2 Geschäftsflächen mit 70 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup>

### Hoftrakt Süd:

Gewerbeflächen von rund 590 m<sup>2</sup> mit  
ca. 30 m<sup>2</sup> Freifläche

### Hoftrakt Nord:

3 Wohnungen gesamt rund 280 m<sup>2</sup> mit insgesamt  
ca. 42 m<sup>2</sup> Freiflächen und ca. 140 m<sup>2</sup> Garten

### Gesamtfläche geplant 1.424 m<sup>2</sup>

Zuzüglich 214 m<sup>2</sup> Freiflächen (Balkone, Terrassen)  
und 140 m<sup>2</sup> zugeordneter Garten

## Vorher | Bestand



## Förderungen

Die geplante Wohnungssanierung bzw. der  
Dachgeschossausbau des Straßentraktes soll  
mithilfe der „Kleinen Sanierung“ bzw. „Umfassend  
energetischen Sanierung“ verwirklicht werden:

- Das Land Steiermark gewährt  
(den aktuellen Förderrichtlinien  
entsprechend) einen einmaligen  
Förderbeitrag zwischen 15% und  
30% der förderbaren Kosten.

Für die Sanierung des südlichen Hoftrakts im Bereich  
des Innenhofes sollen alle möglichen Förderungen für  
Betriebe in Anspruch genommen werden:

- Bundesförderung für thermische  
Gebäudesanierung für Betriebe
- Raus aus Öl und Gas für Betriebe
- Starke Zentren - Förderung der  
Steirischen Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft



## Nachher





# LAGEPLAN

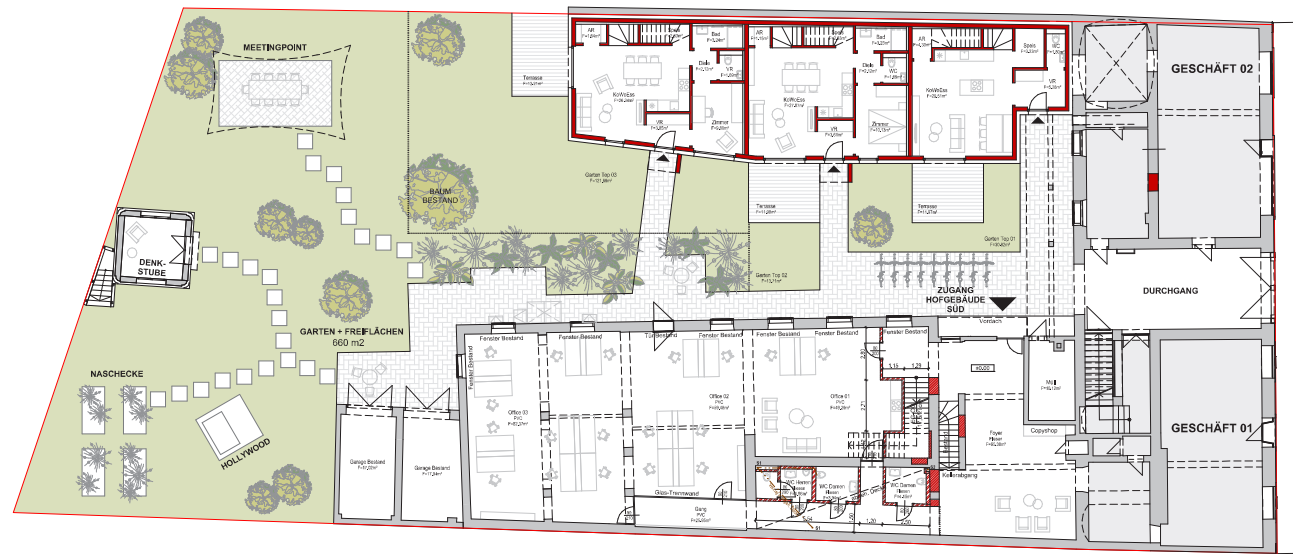


*Die Sanierung umfasst unter anderem energieeffiziente Maßnahmen, die zu geringeren Betriebskosten führen und die Umweltbilanz verbessern.*





# GRUNDRISSKONZEPTION



## Steuerrechtliche Grundlagen

Ein Bauherrenmodell ist ein Zusammenschluss von mehreren Investoren (Bauherren) zu einer Gesellschaft (im gegenständlichen Projekt eine Kommanditgesellschaft, kurz KG), welche die Errichtung und Finanzierung sowie die langfristige Vermietung einer Wohn und/oder Gewerbeimmobilie zum Ziel hat.

### Projektbeteiligung

Investoren beteiligen sich mit einem prozentualen Anteil am Projekt. Unter Inanspruchnahme von Fördermitteln und nach einer den jeweiligen Förderrichtlinien entsprechenden Sanierung bzw. Erweiterung werden die Wohnungen langfristig vermietet. Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt aus Eigenmitteln der Investoren sowie aus (teils geförderten) Fremdfinanzierungen. Die Sanierungs- bzw. Herstellungskosten von Wohnraum können aufgrund einer steuerrechtlichen Sonderregelung auf 15 Jahre statt der sonst üblichen 67 Jahre abgeschrieben werden. Ebenso können die Sanierungskosten für den Gewerbebereich auf Antrag auf 15 Jahre verteilt oder teilweise sofort abgesetzt werden.

### Vorsteuer der Sanierungskosten

Die KG ist in der vorliegenden Konzeption umsatzsteuerlich als Unternehmer anzusehen, weshalb sie grundsätzlich zum Abzug der Vorsteuern aus den Sanierungskosten berechtigt ist. Werden sanierte Wohnungen frühestens 20 Jahre nach Fertigstellung der Sanierung veräußert, ist die in Anspruch genommene Vorsteuer nicht mehr zurückzuzahlen. Bei einem früheren Verkauf ist eine anteilige Vorsteuerberichtigung durchzuführen oder optional eine Versteuerung mit 20% Umsatzsteuer vorzunehmen.

### Immobilienwertsteuer

Bei der Veräußerung von Liegenschaften fällt gem. § 30 EStG die Immobilienwertsteuer in Höhe von 30% des Ertrages (Erlös abzüglich fortgeschriebener Anschaffungskosten) an. Bei Schenkungen oder auf dem Erbgang ist keine Nachversteuerung zu erwarten – die begünstigte Abschreibung kann auch weiterhin beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

### Totalüberschuss und Liebhaberei

Für gegenständliches Projekt gibt es auf Basis der erwarteten Kosten und Erträge eine positive Beurteilung. Alle erforderlichen Kriterien der Liebhabereiverordnung werden eingehalten.

### Die Abschreibung der Anschaffungs- und Sanierungskosten

Die Anschaffungskosten des Gebäudes – nicht jene des Grundanteils – müssen grundsätzlich mit 1,5%, das entspricht ca. 67 Jahren, abgeschrieben werden. Ohne Nachweis ist eine Abschreibung von 2% p. a. zulässig, sofern das Gebäude vor 1915 errichtet wurde. Die Sanierungskosten der geförderten Wohnfläche können nach § 28 Abs 3 Z 2 EStG 1988 nach Abzug der Annuitätzuschüsse auf die Laufzeit von 15 Jahren verteilt abgesetzt werden. Die erstmalige Absetzung darf dabei im Jahr der jeweiligen Bezahlung der (Teil-) Sanierungskosten nach Abzug der gesamten Annuitätzuschüsse vorgenommen werden.

#### Disclaimer

Diese Informationsbroschüre dient reinen Werbezwecken und stellt kein Angebot zum Kauf von Gesellschaftsanteilen dar. Die dargebotenen Kurzinformationen und insbesondere die darin enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Als Grundlage für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen gelten der Zeichnungsschein, der Gesellschaftsvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- und Verkauf. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für das in diesem Informationsblatt beschriebene Anlageobjekt und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Die Information stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf oder Verkauf dar. Die hier dargestellten Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert. Die WESIAK Group übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten.

*Investieren Sie in die Zukunft mit diesem einzigartigen Wohn- und Geschäftshaus in der **Klosterwiesgasse 14, Graz**. Eine erstklassige Lage, attraktive Renditen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit für Anleger.*

*Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf, um mehr über dieses spannende Investment zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir unterstützen Sie gerne dabei, Ihr Portfolio zu erweitern und langfristige Erträge zu sichern.*

## KONTAKT

---

Wesiak Group

Stubenberggasse 5

8010 Graz

(0316) 827501 DW 11

[bauherrenmodell@wesiak.com](mailto:bauherrenmodell@wesiak.com)