

**Wildschönau (Top W011): Ski-in/Ski-out Anlegerapartment  
- 4,8 % Mietrendite**



**Objektnummer: 899**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6314 Niederau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	23,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	208.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.917,88 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Garagenplatz ist verpflichtend um zusätzlich € 30.000 netto zzgl. 20 % USt. zu erwerben.

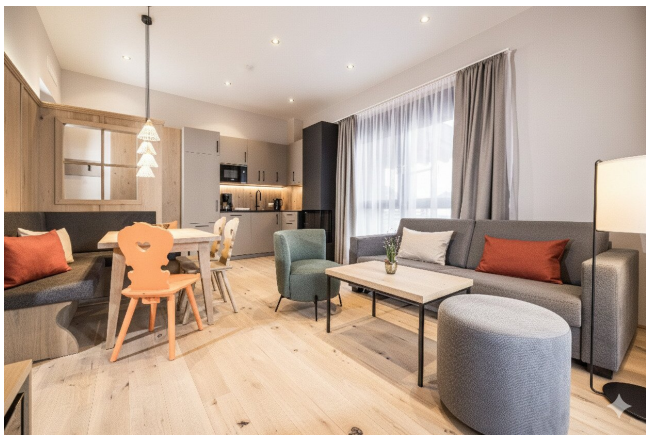
### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien







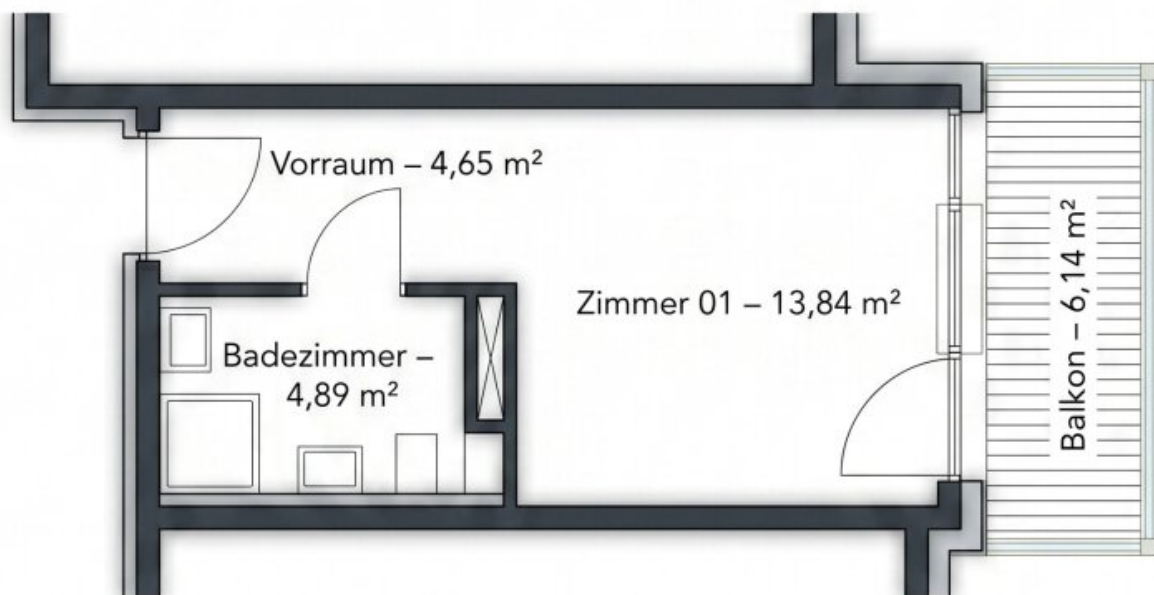




# W11

1-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 23,38 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **PREMIUM ANLAGEOBJEKT · WILDSCHÖNAU APARTMENTS · TOP W11**

Sie kaufen in ein laufendes, professionell betriebenes Premium-Ferienresort ein — nicht in ein Bauträgerprojekt. Die Anlage wurde 2023 fertiggestellt und erlebt bereits den zweiten vollen Betriebsjahreszyklus. Von den ursprünglich 21 Einheiten sind noch 6 verfügbar — jede einzelne erwerbbar, das Paket auf Anfrage institutionell.

**DIE EINHEIT — TOP W11** Ski-Apartment (Studio) mit 23,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss. Südausrichtung, 6,71 m<sup>2</sup> Balkon. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Einstiegticket im 1. OG mit Südausrichtung und Balkon — günstigster Südlage-Preis im Portfolio. Primär Anlageobjekt für Paare und Solo-Skifahrer.

**AUSSTATTUNG DER EINHEIT** Fliesen und Parkett. Fußbodenheizung, mechanische Be- und Entlüftung. Wellnessbad mit Dusche, hochwertiges Mobiliar, Bergblick. Schallschutzfenster, Mehrfachverglasung. Privater Abstellraum im Keller. Vollständig möbliert und betriebsbereit.

**GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN** Panorama-Sauna und Wellnessbereich, Rooftop-Whirlpool mit Alpenblick, Fitnessraum, Skiraum, Family-Lounges, stilvolle Lobby, Personenaufzug, Tiefgarage.

**LAGE & ERREICHBARKEIT** Wildschönau Apartments, Grafenweg 323c, 6314 Niederau. 80 Meter (ca. 90 Sekunden zu Fuß mit Skiausrüstung) zur Markbachjochbahn — Ski-In/Ski-Out-Grundstücke in Tirol sind praktisch vollständig bebaut, diese Lage lässt sich nicht nachbauen. Ski Juwel Alpbachtal-Wildschönau mit 109 km familienfreundlicher Pisten. Im Sommer über 300 km markierte Wander- und Bikewege. Autobahnanschluss A12 in 5 km. München (Flughafen und Stadt) 90 Minuten, Innsbruck 50 Minuten, Salzburg 80 Minuten, Zürich 3,5 Stunden.

**DAS ERTRAGSMODELL** Die Anlage wird professionell durch Peak Stay Hospitality betrieben — eine Tiroler Hotelgruppe mit Fokus auf vermietete Apartmentanlagen im alpinen Raum. Als Eigentümer schließen Sie einen Betreibervertrag ab. Alles Operative läuft über Peak Stay: Revenue-Management, Vermarktung auf diversen Kanälen, 24/7-Gästebetreuung, Reinigung, Instandhaltung, Meldewesen und Ortstaxe.

**Ihre jährliche Einnahme setzt sich aus zwei Komponenten zusammen:**

**1. FIXMIETE** (vertraglich zugesichert, unabhängig von der Auslastung): Jahr 1 (Winter 2025/26): 0,25 % vom Nettokaufpreis Jahr 2: 0,50 % Jahr 3: 0,75 % Ab Jahr 4 dauerhaft: 1,00 %

**2. POOL-AUSSCHÜTTUNG** (anteilig): Alle Nächtigungsentgelte der Anlage fließen in einen gemeinsamen Pool. Nach Abzug von Betreiberentgelt (25 %), Marketing (10 %), Betriebskosten und Rücklagen wird der Rest anteilig nach Kaufpreis an die Eigentümer verteilt.

**GESCHÄTZTE RENDITE AB JAHR 4** Fixmiete € 2.085 + Pool-Ausschüttung € 8.019 = € 10.104 Gesamteinnahme p.a. Mietrendite auf Nettokaufpreis: 4,85 % Bei 40/60-Finanzierung mit 3,5 % Beispielzinssatz: 7,44 % Eigenkapitalrendite nach Zinsen (steigt mit fortschreitender Tilgung über die Laufzeit).

**FINANZIERUNG & USt** Netto-Kaufpreis € 208.500. Die 20 % Umsatzsteuer (€ 41.700) wird bei diesem Anlagekonzept direkt zwischen Bauträger und Käufer über die Finanzamtskonten überrechnet — das heißt: Sie finanzieren und bezahlen in der Praxis ausschließlich den Nettokaufpreis. Voraussetzung ist die Anmeldung beim Finanzamt als umsatzsteuerpflichtiger Vermieter (UID-Nummer); Ihr Steuerberater begleitet diesen Routineprozess.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap