# Wildschönau (Top W10): Ski-in/Ski-out Anlegerapartment



**Objektnummer: 898**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6314 Niederau |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,20 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,89 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 411.500,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 8.906,93 € |

**Infos zu Preis:**

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

**Provisionsangabe:**

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

RASI MOBILIE

**Team GRASL Immobilien**








alpine








284



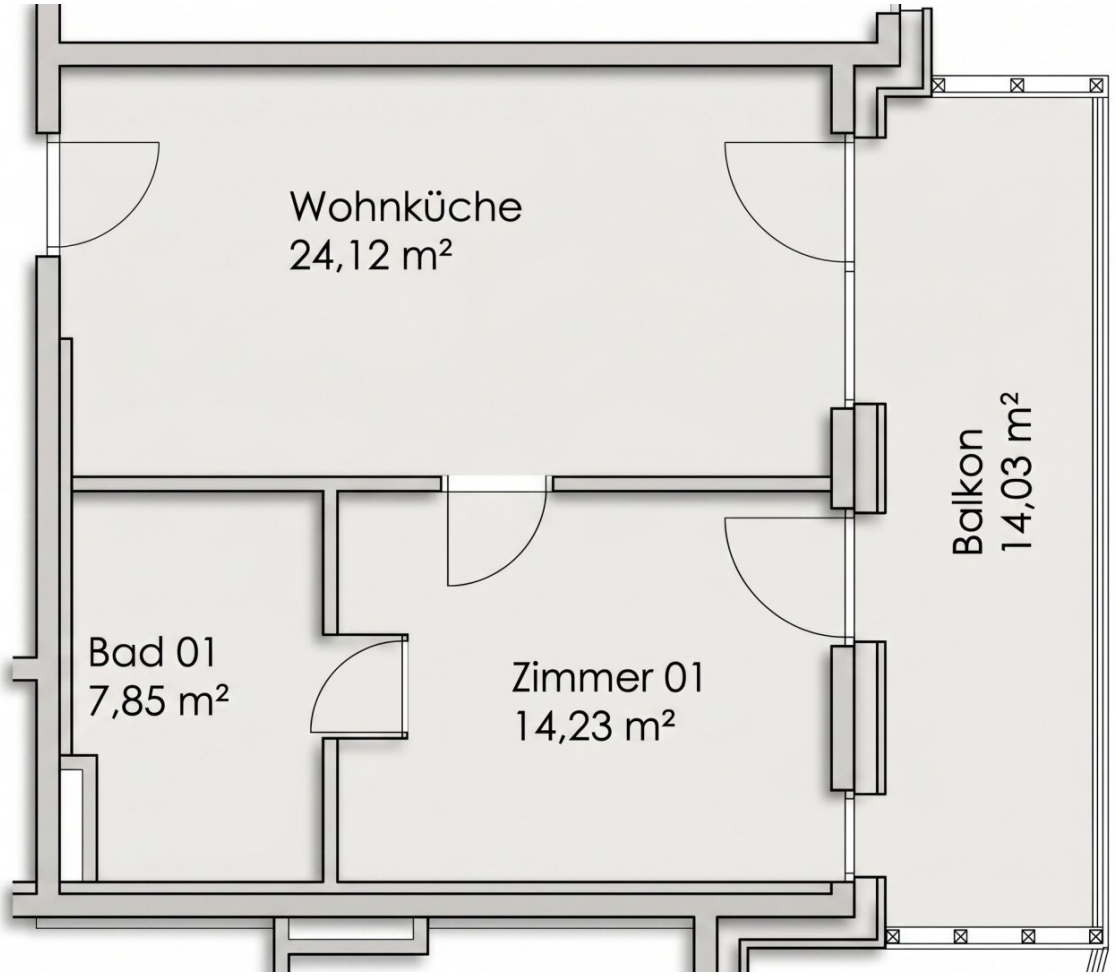







CYBEX
CYBEX
ARC




Wohnküche
24,12 m²
Balkon
14,03 m²
Bad 01
7,85 m²
Zimmer 01
14,23 m²

# Objektbeschreibung

**PREMIUM ANLAGEOBJEKT · WILDSCHÖNAU APARTMENTS · TOP W10**

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 W10** 1-SZ Superior Ski-Apartment mit 46,20 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss. Südausrichtung, 14,03 m² Balkon. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Premium 1-SZ-Einheit im 1. OG mit Südausrichtung und XL-Balkon (14 m²). 1-SZ ist die Buchungskategorie mit der höchsten Auslastung über das ganze Jahr.

**AUSSTATTUNG DER EINHEIT** Hochwertige Designküche mit integriertem Weinkühlschrank. 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 € 4.115 + Pool-Ausschüttung € 15.997 = € 20.112 Gesamteinnahme p.a. Mietrendite auf Nettokaufpreis: 4,89 % Bei 40/60-Finanzierung mit 3,5 % Beispielzinssatz: 7,55 % Eigenkapitalrendite nach Zinsen (steigt mit fortschreitender Tilgung über die Laufzeit).

**FINANZIERUNG & USt** Netto-Kaufpreis € 411.500. Die 20 % Umsatzsteuer (€ 82.300) 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

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 <5.000m

**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