Wildschönau (Top W06): Ski-in/Ski-out Anlegerapartment



Objektnummer: 897

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:	62,99 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	18,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	558.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.858,55 €
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








alpine








284



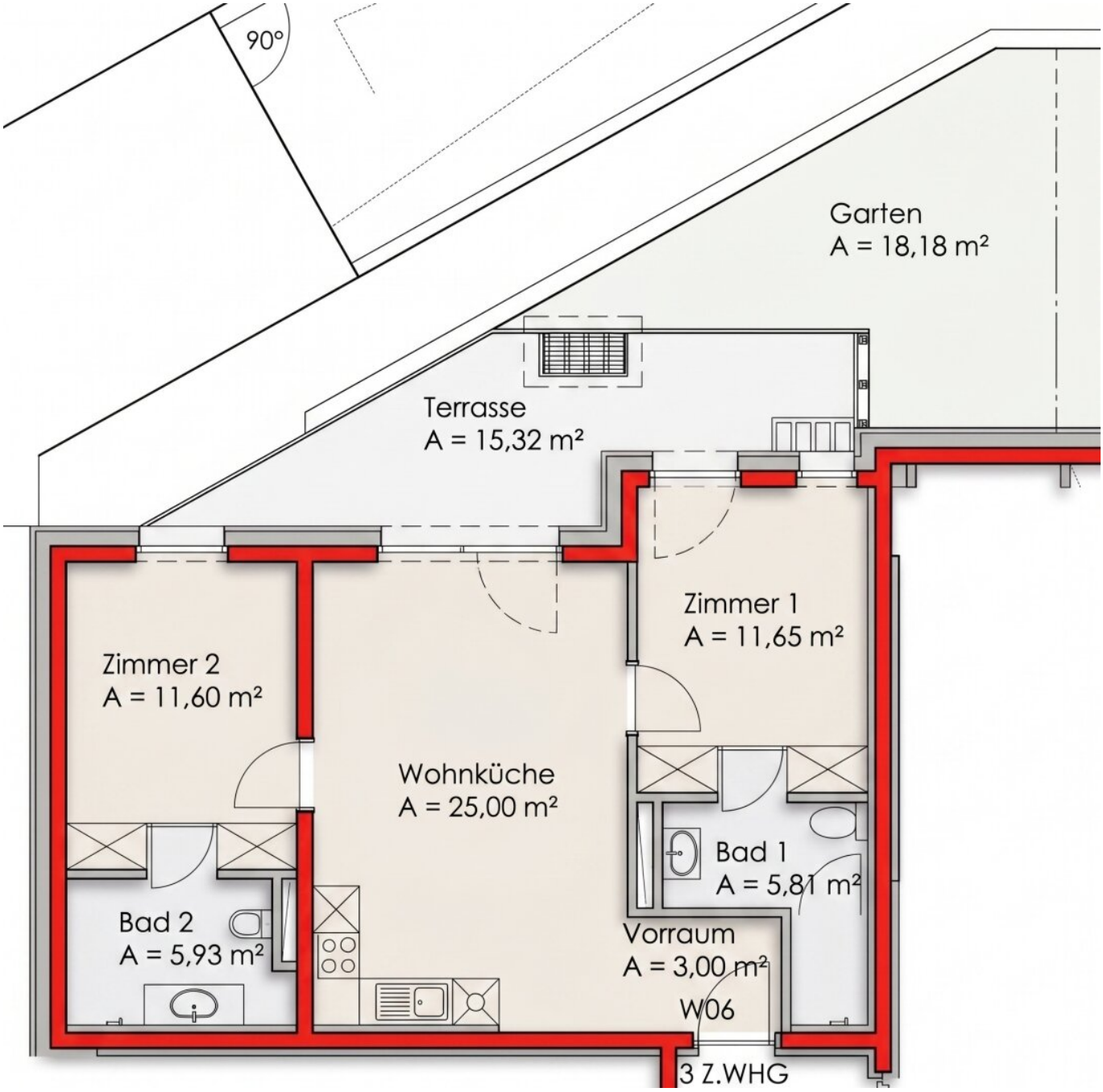







CYBEX
CYBEX
ARC




90°
Garten
A = 18,18 m²
Terrasse
A = 15,32 m²
Zimmer 1
A = 11,65 m²
Zimmer 2
A = 11,60 m²
Wohnküche
A = 25,00 m²
Bad 1
A = 5,81 m²
Bad 2
A = 5,93 m²
Vorraum
A = 3,00 m²
W06
3 Z.WHG

Objektbeschreibung

PREMIUM ANLAGEOBJEKT · WILDSCHÖNAU APARTMENTS · TOP W06

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 W06 2-SZ Premium Ski-Apartment mit 62,99 m² Wohnfläche im Erdgeschoss. Ostausrichtung, 15,32 m² Terrasse + 18,18 m² Privatgarten. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Die einzige 2-SZ-Einheit im Portfolio und die flächenstärkste (63 m²) — vermarktbar als Familien-Vermietung (bis 4 Personen) mit höheren Tagesraten und längerer Verweildauer.

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. Energiestandard Neubau 2023: HWB B 29,89 kWh/m²a, fGEE A 0,74.

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 € 5.580 + Pool-Ausschüttung € 22.072 = € 27.652 Gesamteinnahme p.a. Mietrendite auf Nettokaufpreis: 4,96 % Bei 40/60-Finanzierung mit 3,5 % Beispielzinssatz: 7,72 % Eigenkapitalrendite nach Zinsen (steigt mit fortschreitender Tilgung über die Laufzeit).

FINANZIERUNG & USt Netto-Kaufpreis € 558.000. Die 20 % Umsatzsteuer (€ 111.600) 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.

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