

Wildschönau (Top W04): Ski-in/Ski-out Anlegerapartment - 4,9 % Mietrendite



Objektnummer: 896

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:	23,38 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,34 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	203.500,00 €
Kaufpreis / m²:	8.704,02 €
Provisionsangabe:	

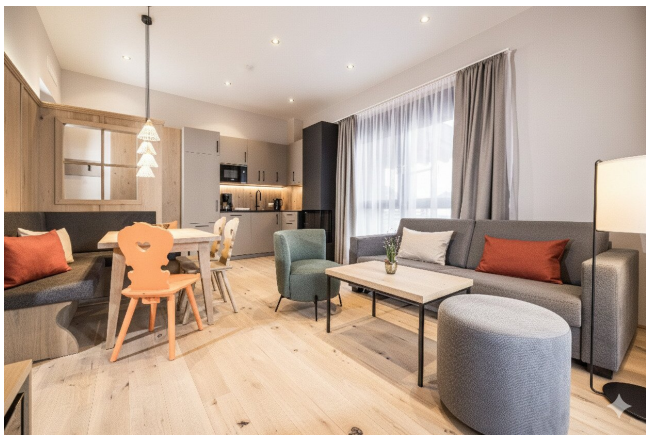
3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11











W04 |

1-Zimmer WHG

23,38 m²



Objektbeschreibung

PREMIUM ANLAGEOBJEKT · WILDSCHÖNAU APARTMENTS · TOP W04

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 W04 Ski-Apartment (Studio) mit 23,38 m² Wohnfläche im Erdgeschoss. Südausrichtung, 6,71 m² Terrasse + 20,34 m² Privatgarten. Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Das günstigste Einstiegsticket im Portfolio — Erdgeschoss mit Terrasse und privatem Garten in Südlage. Ideal für Kleinanleger unter € 210.000.

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 Niderau. 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 € 2.035 + Pool-Ausschüttung € 8.019 = € 10.054 Gesamteinnahme p.a. Mietrendite auf Nettokaufpreis: 4,94 % Bei 40/60-Finanzierung mit 3,5 % Beispielzinssatz: 7,68 % Eigenkapitalrendite nach Zinsen (steigt mit fortschreitender Tilgung über die Laufzeit).

FINANZIERUNG & USt Netto-Kaufpreis € 203.500. Die 20 % Umsatzsteuer (€ 40.700) 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