# Wildschönau: EXKLUSIVES INVESTMENT-PAKET | 6 PREMIUM-FERIENAPARTMENTS



**Objektnummer: 901**

**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:** | 242,96 m² |
| **Balkone:** | 3 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,89 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 1.969.888,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 8.107,87 € |

**Provisionsangabe:**

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Team GRASL Immobilien**

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11
6130 Schwaz

T +43 5242 66666








alpine








284










CYBEX
CYBEX
ARC



## Preisliste einzelne Wohnungen W03, W04, W06, W10, W11, W14

| Etage | Top | Zimmer-kategorien | Schlaf-zimmer | Wohn-fläche m² | Balkon-Terrasse m² | Garten m² | Gesamt-fläche m² | Apartement-preis excl. Garage + Einrichtung inkl. Treuhänder + Steuerberater | Himmels-richtung | Garage | Einrichtung | Vertrags-errichtung + Treuhänder + Steuerberater | Netto-Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplätze inkl. Vertragserrichtung und Steuerbertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EG | W03 | 1 SZ Premium | 1 | 46,2 | 21 | 28,26 | 67,2 | 299.642 € | Süd | 30.000 € | 45.798 € | 4.560 € | 380.000 € |
| EG | W04 | Doppelzimmer | 1 | 23,38 | 6,62 | 19,87 | 30 | 153.678 € | Süd | 30.000 € | 17.380 € | 2.442 € | 203.500 € |
| EG | W06 | 2 SZ Premium | 2 | 63,09 | 14,28 | 18,19 | 77,37 | 460.108 € | Ost | 30.000 € | 61.196 € | 6.696 € | 558.000 € |
| 1. Stock | W10 | 1 SZ Superior | 1 | 46,2 | 14,31 | | 60,51 | 330.764 € | Süd | 30.000 € | 45.798 € | 4.938 € | 411.500 € |
| 1. Stock | W11 | Doppelzimmer | 1 | 23,38 | 6,11 | | 29,49 | 158.618 € | Süd | 30.000 € | 17.380 € | 2.502 € | 208.500 € |
| 1. Stock | W14 | 1 SZ Superior | 1 | 48,71 | 14,69 | | 63,4 | 333.728 € | Nord | 30.000 € | 45.798 € | 4.974 € | 414.500 € |
| | | | | | | | | | **Gesamtkaufpreis netto zzgl. 20 % USt.** | | | | **2.176.000 €** |

# Objektbeschreibung

## Sofortige Einnahmen | Vollständig in Betrieb | Maximale Rendite

## Die einzigartige Gelegenheit für smarte Investoren

Dieses Angebot gibt es **praktisch nie** am Tiroler Markt:

Ein **komplettes Paket aus 6 touristisch betriebenen Premium-Ferienwohnungen** in einer **bereits fertiggestellten**, **voll ausgestatteten** und **laufenden** Ferienanlage — **Wildschönau Apartments**.

- **Keine Bauphase**
- **Kein Entwicklungsrisiko**
- **Keine Verzögerungen**
- **Sofortige Einnahmen ab dem ersten Tag**

Sie investieren hier nicht in Pläne oder Versprechen, sondern in **eine laufende Performance-Immobilie**, die bereits touristisch arbeitet und Einnahmen generiert.

# Das Projekt – Wildschönau Apartments

### *Das Investment, das Tiroler Ferienimmobilienmarkt aufmischt*

Die Anlage ist ein **hochwertiges Resort** in absoluter Top-Lage — nur **80 Meter** von der Markbachjochbahn (Ski-In/Ski-Out), in einer der **touristisch stärksten Regionen Tirols**.

Die Vorteile der Anlage laut Originalunterlagen:

- 109 km Skipisten (Ski Juwel)
- 300 km Wanderwege

- 50 min Innsbruck • 90 min München
- ganzjährige touristische Spitzenlage
- höchste Nachfrage von deutschen Kurzurlaubern

### Infrastruktur des Resorts:

- Panorama-Sauna
- Rooftop-Whirlpool
- Fitnessraum
- Modernste Appartements
- Tiefgarage
- Skiraum & Family-Lounges
- Stilvolle Lobby
- Professionelle Hotelführung durch Peak Stay Hospitality

Dieses Setup ist **maßgeschneidert für stabilen, langfristigen, planbaren touristischen Cashflow**.

## Das Wohnungspaket – Ihr Premium-Portfolio mit

# Sofort-Rendite

Sie erwerben ein Paket aus **6 vollausgestatteten, betriebsbereiten Premium-Ferienapartments**.

### Größenbereiche:

- Wohnflächen: **ca. 42 m² bis 68 m²**
- Außenflächen (Terrasse/Garten/Balkon): **10 m² bis 35 m²**

# Kaufpreis und Konditionen

### Kaufpreisaufschlüsselung

- **€ 1.969.888,00** *Kaufpreis 6 Wohnungen inkl. kompletter Einrichtung (netto) zzgl 20 % USt.*
- **€ 180.000,00** *Kaufpreis 6 Stellplätze (netto) zzgl 20 % USt.*
- **€ 26.112,00** *Vertragserrichtung + Treuhand + Steuerberatung (netto) zzgl 20 % USt.*

### Gesamtpreis

- **€ 2.176.000,00 (netto)** *zzgl 20 % USt.*

Hinweis zur Umsatzsteuer / Vorsteuerabzug Bei touristisch genutzten Anlageobjekten kann die Umsatzsteuer unter bestimmten Voraussetzungen als Vorsteuer geltend gemacht werden. Dadurch reduziert sich die finanzielle Eigenbelastung auf den Nettokaufpreis.

Alle Einheiten sind **neuwertig, möbliert, sofort nutzbar**, vollständig für den professionellen Betrieb ausgestattet und laut Exposé auf touristische Hochperformance ausgelegt.

# Premium-Ausstattung – gebaut für hohe Tagesraten

Jede Wohnung bietet je nach Einheit verschieden:

- Designküche
- Integrierter Weinkühlschrank
- Dampf-Kamin
- Wellnessbad
- hochwertige, langlebige Materialien
- moderne Möblierung
- Tiefgaragenplatz laut Parifizierung

Die Anlagenunterlagen zeigen klar: **Diese Ausstattung ist darauf ausgelegt, maximale Gästezufriedenheit und Top-Bewertungen zu generieren.**

# Betreiberkonzept – Einnahmen ohne Aufwand

Geführt wird die Anlage durch **Peak Stay Hospitality**, eine erfahrene Tiroler Hotelgruppe.

Ihre Investoren-Vorteile:

- Fixbetrag laut Betreibervertrag
- Einnahmen ab dem ersten Tag
- Poollösung – maximal fair und einfach:

**Alle Nächtigungsentgelte des gesamten Resorts werden gesammelt.**

**Jeder Eigentümer erhält seinen Anteil basierend auf dem ursprünglichen Listenpreis**

**seiner Einheit.**

Sie verdienen **auch dann**, wenn Ihre Wohnung nicht täglich individuell belegt ist.

Weitere Vorteile:

- Professionelles Revenue-Management
- Reinigung & Gästebetreuung
- Marketing, Buchungssysteme & Preisoptimierung
- Kein Aufwand, keine Arbeit für Sie

## Lagevorteile – ein Powerhouse für Ganzjahresrenditen

Die Wildschönau ist laut Exposé eine der **wirtschaftlich stabilsten und touristisch stärksten Regionen Tirols**:

- **Ski-In/Ski-Out (80 m zur Gondel)**
- 109 km Pisten
- 300 km Wanderwege
- Schneesichere Höhenlage
- Hochperformante Nachfrage aus Deutschland
- Optimale Erreichbarkeit: Innsbruck 50 Minuten | München 90 Minuten

**Diese Lage garantiert hohe Auslastung, starke Tagesraten und ein außergewöhnlich stabiles Investment.**

## Warum dieses Wohnungspaket ein Ausnahme-Investment ist

- **Sofortige Einnahmen**
- **Bereits in Betrieb**
- **Premium**-Resort
- **Profi-Management** (Peak Stay Hospitality)
- **Höchste** touristische **Nachfrage**
- Extrem begehrte **Lage (80 m zur Gondel)**
- **Niedriges Risiko**, hohe Planbarkeit
- Starker **Werterhalt**
- Perfekt für langfristige, **stabile Renditen**
- Letzte verfügbaren Einheiten – **knappe Ware!**

## Investoren-Zusammenfassung

Zustand

Nutzung

Einheiten

Betreiber

Einnahmen

Lage

Ausstattung

Steuer

**Sichern Sie sich jetzt dieses exklusive Wohnungspaket, bevor es ein anderer Investor tut.**

Solche Gelegenheiten kommen am Tiroler Markt **praktisch nie wieder** – fertiggestellt, im Betrieb, sofort ertragsstark, perfekt geführt und in einer der stärksten Tourismusregionen Österreichs.

**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