



BESONDERS INVESTIEREN **IN DER SILBERSTADT SCHWAZ**

Projektentwicklung in der Bezirkshauptstadt



INHALT

01	Auf einen Blick	
	Keyfacts	4-5
	Einleitung	7
02	Bauvorhaben	
	Lage.....	8-9
	Projektbeschreibung.....	11
	Flächen- und Mietzinsaufstellung	13
03	Ihre Vorteile	
	Zinshaus-Investment	14-15
	Der Entwickler	16

01

Auf einen Blick **KEYFACTS**

Adresse	Hans-Sachs-Gasse 4 , 6130 Schwaz
Grundstück	192 in EZ 199 KG 87007 Schwaz
Nutzfläche Wohnen	714 m ²
Einheiten Wohnen	9
Tiefgaragenstellplätze	9
Vertragsabwicklung	Dr. Stefan Geiler*
Architekt	Architekturbüro Zöhrer
Gesamtkaufpreis	EUR 4.800.000,-

*ist verpflichtend mit Treuhandschaft zu beauftragen

Standort

- » Hervorragende Lage mitten im Ortskern bzw. in der Altstadt von Schwaz
- » Abwechslungsreiche Gastronomie-, Kultur- und Einkaufsangebote in der direkten Umgebung
- » Einkaufszentrum Stadtgalerien Schwaz in Gehdistanz
- » Sehr gute Infrastruktur, attraktives Bildungs- und Betreuungsangebot
- » Nachhaltige Stadtentwicklung in bekannter Silberregion Karwendel

Das Projekt

- » Hochwertige Kleinwohnanlage
- » Gültiger Baubescheid
- » Modern aufgeteilte 2- bis 4-Zimmer Wohnungen sowie eine exklusive Penthousewohnung im DG



485 m²
Grundstück



ca. 714 m²
Nutzfläche Wohnen



9
Wohnungen



9
Tiefgaragenstellplätze



3,9 %
Bruttoanfangs-
rendite



EUR 4,8 Mio.
Gesamtpreis netto
(schlüsselfertig)







01

Auf einen Blick

EINLEITUNG

Bezirkshauptstadt Schwaz

Die Silberregion Karwendel bietet eine ideale Mischung aus atemberaubender Natur, Kultur und moderner Infrastruktur. Schwaz, die historische Bezirkshauptstadt, ist besonders attraktiv durch ihre nachhaltige Stadtentwicklung und geschichtliche Bedeutung.

Schwaz überzeugt durch eine hervorragende Nahversorgung, ein umfangreiches Bildungsangebot und eine hohe Freizeit- und Lebensqualität, was die Stadt zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen macht. Die Altstadt vereint kulturelle Highlights sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Neubauprojekt Hans-Sachs-Gasse

In der Hans-Sachs-Gasse 4 im Ortskern bzw. der Altstadt Schwaz entsteht ein modernes Stadthaus, das sich harmonisch in das historische Stadtbild integriert. Das Neubauprojekt umfasst 9 hochwertige Wohnungen, darunter exklusive 2- bis 4-Zimmer Wohnungen und ein Penthouse mit Dachterrasse.

02

Bauvorhaben **LAGE**

Bezirkshauptstadt Schwaz

Das Neubauprojekt entsteht inmitten der historischen Altstadt von Schwaz – die ideale Lage für ein nachhaltiges, rentables Immobilieninvestment. Der Stadtkern ist geprägt von kulturellen Sehenswürdigkeiten, einer vielfältigen Gastronomie sowie zahlreichen Cafés, Feinkostläden und Einkaufsmöglichkeiten. Das Einkaufszentrum Stadtgalerien Schwaz inmitten der Altstadt bildet einen weiteren attraktiven Eckpfeiler des Einkaufs- und Freizeitangebotes.

Zusätzlich fördert Schwaz aktiv das Bildungsangebot und bietet umfangreiche Ausbildungsprogramme für alle Altersgruppen. Die gute Versorgung mit Kindergarten- und Altersheimplätzen trägt ebenfalls zur Attraktivität der Stadt als Wohn- und Lebensstandort bei. Die Kombination aus hervorragender Nahversorgung, hoher Freizeitqualität, moderner Infrastruktur und einer nachhaltigen demografischen Entwicklung macht Schwaz zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen.



Schwaz Bahnhof

Bahnhof, Distanz 950 m



Schwaz Kirchbräuplatz

Bushaltestelle, Distanz 210 m



Bezirkskrankenhaus Schwaz

Städt. Einrichtung, Distanz 500 m



Schwazer Silberwald

Öffentl. Wald, Distanz 1,5 km



Stadtgalerien Schwaz

Einkaufszentrum, Distanz 450 m



Kindergarten, Kinderkrippe & Hort

Städt. Einrichtung, Distanz 500 m



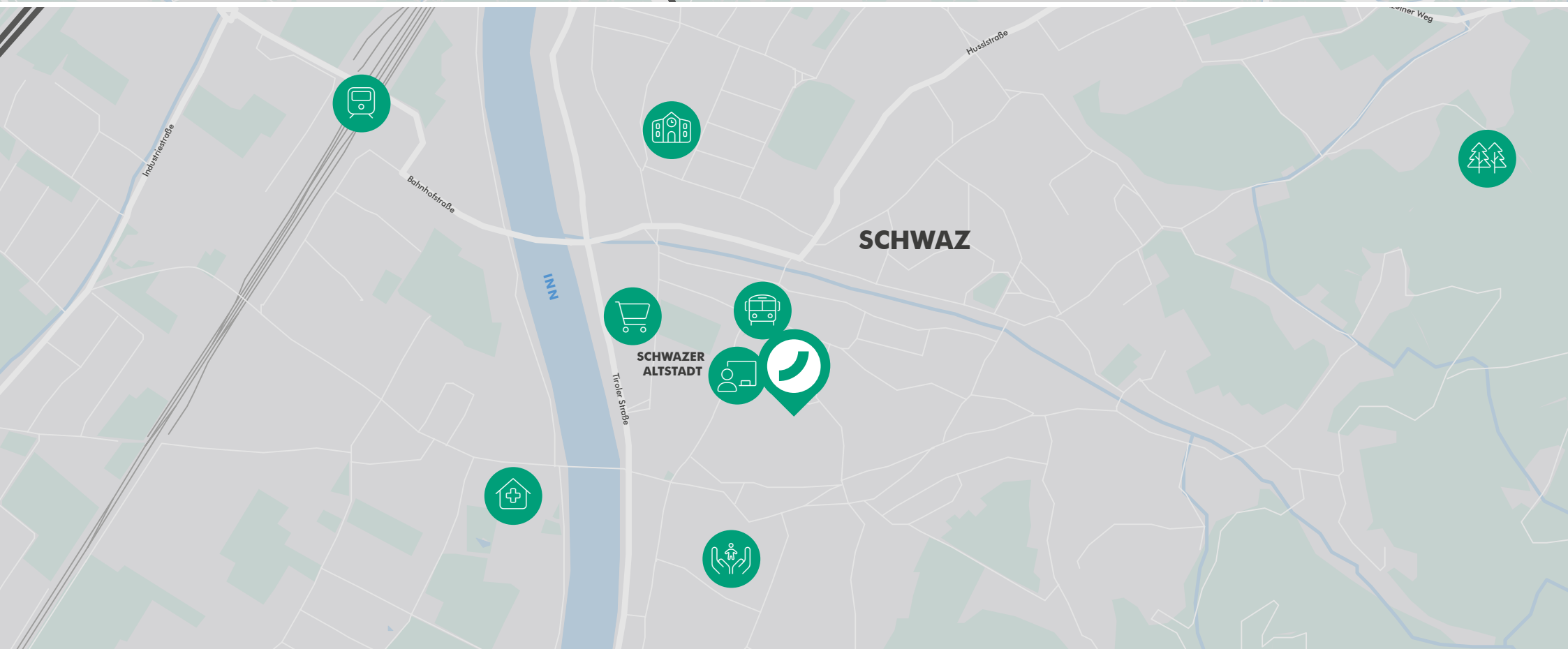
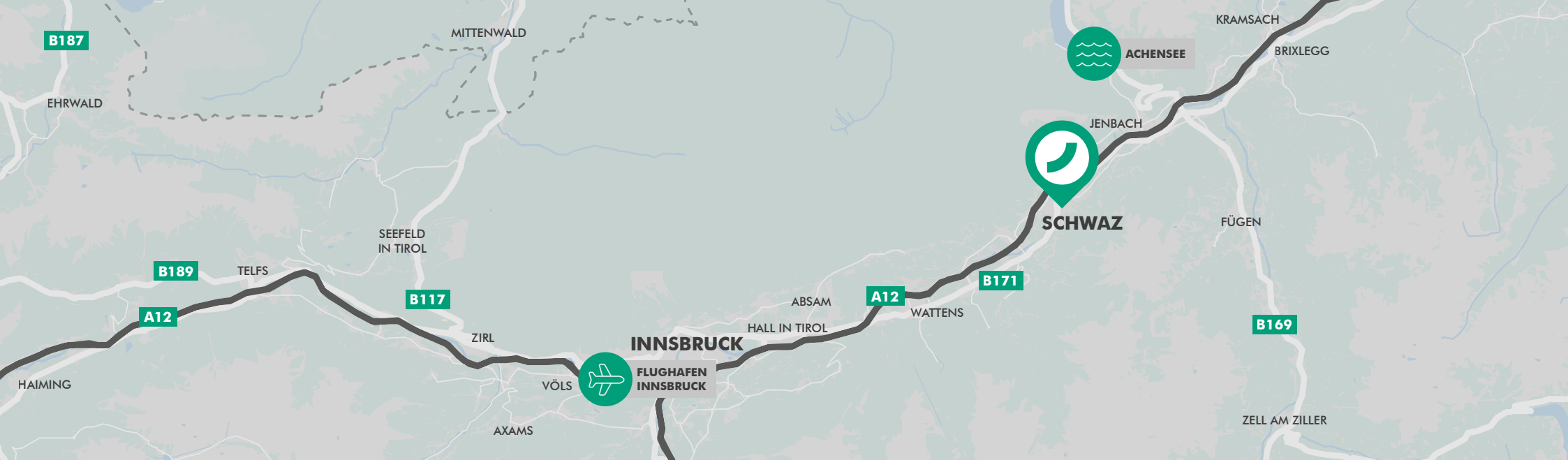
Volksschule Hans Sachs

Städt. Einrichtung, Distanz 50 m



Mittelschule Schwaz

Städt. Einrichtung, Distanz 600 m







02

Bauvorhaben

PROJEKTDESCHEIBUNG

Neubauprojekt Hans-Sachs-Gasse in Schwaz

Durch das Entfernen eines Bestandsgebäudes entsteht in der Altstadt von Schwaz Raum für einen modernen Neubau, der sich harmonisch in das historische Stadtbild integriert. Innerstädtischer Wohnbau erfordert eine sorgfältige Balance zwischen modernen Elementen und traditionellem Stil.

Das neue Stadthaus fügt sich mit seiner klaren, zeitgemäßen Architektur nahtlos in die bestehende Bebauung ein. Besonders hervorzuheben ist, dass die Fassadengestaltung des Neubaus die Straßenflucht aufgreift und das Gebäude somit eine natürliche Erweiterung der angrenzenden Gebäudezeile im Osten bildet.

Angeboten werden maßgeschneiderte 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung. Jede Einheit verfügt entweder über eine Terrasse, einen Balkon oder einen Garten. Das Projekt umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten, die sich auf vier Etagen verteilen. Im obersten Geschoss entsteht eine exklusive Penthousewohnung mit hohen Decken und einer großen Dachterrasse. Im Untergeschoss stehen den zukünftigen Bewohnern Parkplätze sowie Kellerabteile zur Verfügung.

Ein weiterer wesentlicher Vorzug des Projekts liegt in der Südwest-Ausrichtung der Wohnungen. Zusätzlich profitieren die Einheiten von einem Blick ins Grüne, wodurch sich ein ruhiges Umfeld innerhalb der städtischen Struktur ergibt. Unter dem Motto „Wohnen im Grünen – inmitten der Altstadt“ verbindet das Projekt die Vorteile einer zentralen Lage mit hoher Wohnqualität und schafft damit ein attraktives Angebot für unterschiedliche Zielgruppen.



02

Bauvorhaben

FLÄCHEN- UND MIETZINSAUFSTELLUNG

Mietgegenstand	Geschoß	Fläche	Wohnungstyp	Netto/m² (2028)	Netto/m² (2026)*	Nettomiete p.m. (2028)	Nettomiete p.a. (2028)
Top 1	Erdgeschoß	49,55 m²	2 Zimmer	21,19 €	1.009,23 €	1.050,00 €	12.600,00 €
Top 2	Erdgeschoß	78,84 m²	3 Zimmer	20,29 €	1.537,87 €	1.600,00 €	19.200,00 €
Top 3	1. Obergeschoß	56,55 m²	2 Zimmer	22,10 €	1.201,46 €	1.250,00 €	15.000,00 €
Top 4	1. Obergeschoß	56,80 m²	2 Zimmer	22,01 €	1.201,46 €	1.250,00 €	15.000,00 €
Top 5	1. Obergeschoß	106,63 m²	4 Zimmer	19,69 €	2.018,45 €	2.100,00 €	25.200,00 €
Top 6	2. Obergeschoß	57,33 m²	2 Zimmer	23,55 €	1.297,58 €	1.350,00 €	16.200,00 €
Top 7	2. Obergeschoß	56,80 m²	2 Zimmer	23,77 €	1.297,58 €	1.350,00 €	16.200,00 €
Top 8	2. Obergeschoß	106,66 m²	4 Zimmer	21,10 €	2.162,63 €	2.250,00 €	27.000,00 €
Top 9	Dachgeschoß	145,09 m²	4 Zimmer	17,23 €	2.402,92 €	2.500,00 €	30.000,00 €
TG 1	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 2	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 3	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 4	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 5	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 6	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 7	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 8	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
TG 9	Tiefgarage				96,12 €	100,00 €	1.200,00 €
		714,25 m²				15.600,00 €	187.200,00 €

*jährliche Preisanpassung von 2 %

03

Ihre Vorteile

ZINSHAUS-INVESTMENT

Zinshaus-Investment in Tirol: Stabilität trifft Zukunftspotenzial

Ein Investment in ein Zinshaus in Tirol bietet eine Kombination aus laufenden Erträgen, Wertsteigerung und langfristiger Sicherheit – in einem der gefragtesten Immobilienmärkte Österreichs. Die Lage des Projekts mitten in der Altstadt Schwaz bietet zudem eine sehr gute fußläufige Infrastruktur, bei der eine Motorisierung nicht unbedingt erforderlich ist.

Standortvorteile Tirol

- » Wirtschaftlich starke Region mit hoher Lebensqualität
- » Wachsender Wohnraumbedarf, besonders in Städten wie Schwaz, Innsbruck, Kufstein, Kitzbühel
- » Begrenzter Baugrund sorgt für stabile bis steigende Immobilienpreise

Rendite & Sicherheit

- » Stabile Mieteinnahmen durch indexierte Verträge
- » Geringes Leerstandsrisiko dank hoher Wohnungsnachfrage
- » Inflationsgeschützter Sachwert mit langfristiger Perspektive

Zusatzpotenziale

- » Idealer Standort für alle Altersgruppen – großer Personenkreis an Mietinteressenten
- » Zukunftssichere Vermietbarkeit durch moderne Standards

Fazit

Ein Zinshaus in Tirol steht für langfristige Sicherheit, attraktive Renditen und ein Investment in einen nachhaltig wachsenden Markt. Ideal für Investoren, die Wert auf Stabilität, Substanz und Entwicklungspotenzial legen.



Solide Rendite

Laufende Einnahmen
und Wertsteigerung



Marktstabilität

Steigende Nachfrage nach Miet-
wohnungen bei sinkendem Angebot



Inflationsschutz

Sachwert mit realem
Gegenwert



Top-Lage

Einer der begehrtesten Immobilien-
märkte im Alpenraum



03

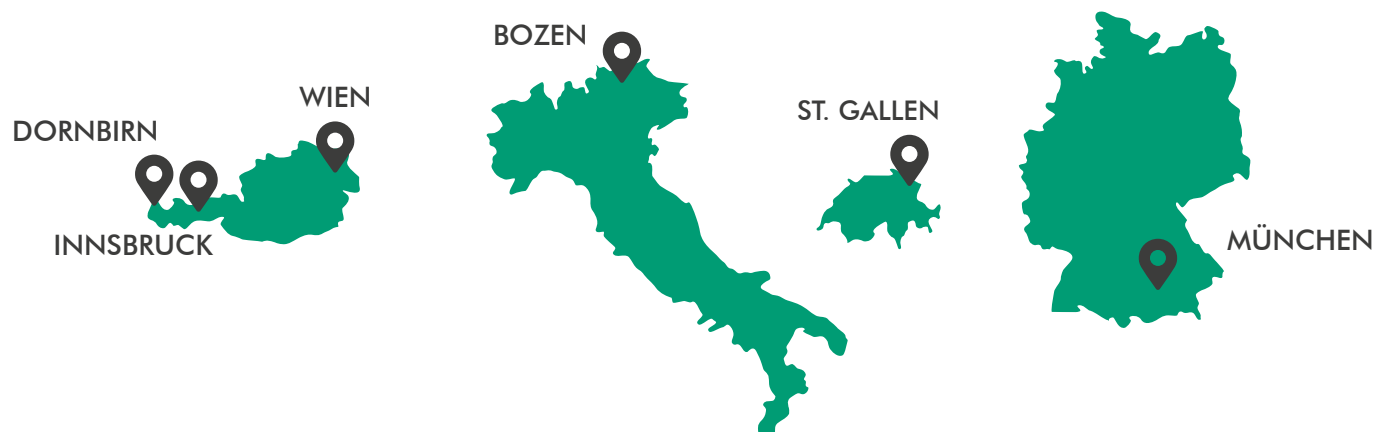
Ihre Vorteile

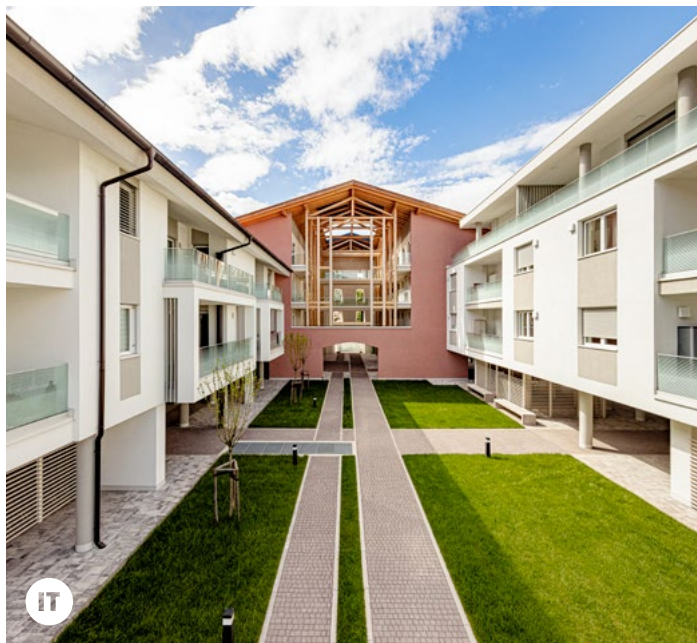
DER ENTWICKLER

ZIMA blickt auf 50 Jahre Vertrauen

Vertrauen ist unser wichtigstes Gut. Und dieses Vertrauen hat sich ZIMA in den letzten 50 Jahren konsequent erarbeitet: Bei unseren Kunden durch Qualität und Verlässlichkeit, bei unseren Mitarbeitern durch Kollegialität und Wertschätzung, bei unseren Partnern durch Transparenz und Zuverlässigkeit. Als inhabergeführte Unternehmensgruppe entwickelt ZIMA seit 1971 besondere Immobilien im deutschsprachigen Alpenraum. Dabei haben wir in über 50 Jahren nicht nur mehr als 10.000 Wohnungen und Betriebsansiedlungen für über 7.000

Arbeitsplätze realisiert, sondern vor allem eine Vertrauensbasis auf allen Ebenen geschaffen. Unsere Kunden sind dabei seit jeher ein essenzieller Bestandteil unseres Erfolges und bilden das Fundament für unsere Vertrauens-Allianz. Dieses entgegengebrachte Vertrauen wollen wir auch in den nächsten 50 Jahren mit unseren Projekten zurückzahlen und so die Zukunft mit nachhaltigen Werten aktiv mitgestalten – Wir bauen auf Vertrauen.









Die auf den Bildern und Visualisierungen dargestellten künstlerischen Elemente, Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Oberflächen, Materialien oder Ausführungsvarianten können hiervon abweichen und es besteht kein Anspruch darauf. Vertragsgegenständlich sind einzig der Vertragsplan und die vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

ZIMA Wohn- und Projektmanagement GmbH

Leopoldstraße 1, A-6020 Innsbruck | Tel. +43 512 348178 | E-Mail: innsbruck@zima.at | www.zima.at

Vorarlberg | Tirol | Wien | Südtirol | Ostschweiz | München

