

ANLAGEOBJEKT · DATENBLATT

TOP W10

1 SZ Superior · 46,20 m² · 1. OG · Süd

Wildschönau Apartments · Grafenweg 323c · 6314 Niederau

DAS INVESTMENT

| | | |
|--|---|--|
| MIETRENDITE AB JAHR 4 4,89 % p.a. auf Kaufpreis <i>Fixmiete + Pool, nach BK</i> | GESAMT-EINNAHME JAHR 4+ € 20.112 pro Jahr, netto <i>Fixmiete € 4.115 + Pool € 15.997</i> | NETTO-KAUFPREIS € 411.500 inkl. Möbel & TG-Platz <i>USt wird über Finanzamt überrechnet</i> |
|--|---|--|

Eigenkapitalrendite nach Zinsen bei 40/60-Finanzierung: ca. 7,55 % p.a. ab Jahr 4*

* Beispielrechnung: 40 % EK, 60 % FK über 20 Jahre bei 3,5 % Zinsen. $(\text{Einnahme} - \text{Zinsen}) / \text{eingesetztes EK}$. Die Rendite steigt im Zeitverlauf durch sinkende Zinslast.

Warum diese Einheit?

W10 ist die Premium-1-Schlafzimmer-Einheit im 1. OG mit Südausrichtung und XL-Balkon (14 m²). Identische Wohnfläche wie W03 (46,20 m²), ohne Garten — dafür Aussicht. Die 1-SZ-Kategorie ist die Kategorie mit der höchsten Auslastung über das ganze Jahr.

Eckdaten der Einheit

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Kategorie | 1 SZ Superior | Zimmeranzahl | 2 (Wohn/Essbereich + SZ) |
| Wohnfläche | 46,20 m ² | Etage | 1. OG |
| Außenfläche | Balkon 14,03 m ² | Ausrichtung | Süd |
| Tiefgaragenplatz | 1 Stellplatz (im Preis enthalten) | Baujahr | 2023 (Neubau) |
| Möbiliar | Möbliert, betriebsbereit | Heizung | Zentralheizung (Pellets) |
| Fahrstuhl | Personenaufzug | Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Energie HWB | B 29,89 kWh/m ² a | fGEE | A 0,74 |

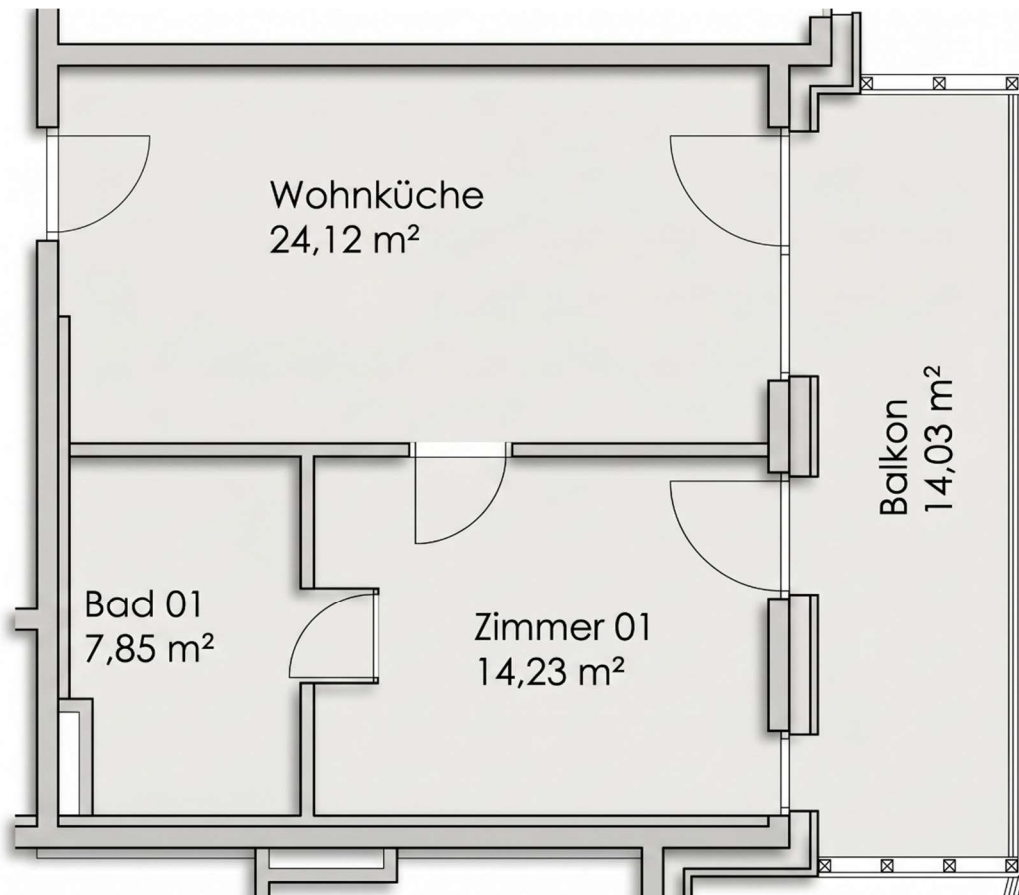
Ausstattung der Einheit

- ▶ Hochwertige Designküche, integrierter Weinkühlschrank
- ▶ Fliesen und Parkett, Fußbodenheizung, mechanische Be-/Entlüftung
- ▶ Wellnessbad mit Dusche, hochwertiges Möbiliar, Bergblick
- ▶ Schallschutzfenster, Doppel-/Mehrfachverglasung
- ▶ Privater Abstellraum (Keller) + Tiefgaragenplatz

Gemeinschaftliche Hoteleinrichtungen

- ▶ Panorama-Sauna · Rooftop-Whirlpool · Fitnessraum
- ▶ Stilvolle Lobby · Skiraum · Family-Lounges
- ▶ Tiefgarage · Personenaufzug

Grundriss



21-Jahres-Cashflow W10

Die folgende Tabelle zeigt die erwartete Gesamt-Einnahme Ihrer Einheit über die ersten 21 Betriebsjahre. Die Einnahme setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: der vertraglich fixierten Fixmiete (gestaffelt von 0,25 % auf 1 % vom Kaufpreis) und der anteiligen Pool-Ausschüttung (GOP 1) aus dem gemeinsamen Mietenpool der Anlage.

| Kennzahl | Y1 (25/26) | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fixmiete | 1k | 2k | 3k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k |
| Pool GOP 1 | 11k | 13k | 16k | 16k | 16k | 17k | 17k | 17k | 18k | 18k |
| GESAMT | 12k | 15k | 19k | 20k | 20k | 21k | 21k | 21k | 22k | 22k |
| Rendite | 2,95 % | 3,64 % | 4,56 % | 4,89 % | 4,97 % | 5,04 % | 5,13 % | 5,21 % | 5,29 % | 5,38 % |

| Kennzahl | Y11 | Y12 | Y13 | Y14 | Y15 | Y16 | Y17 | Y18 | Y19 | Y20 | Y21 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fixmiete | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k | 4k |
| Pool GOP 1 | 18k | 19k | 19k | 20k | 20k | 20k | 21k | 21k | 22k | 22k | 22k |
| GESAMT | 22k | 23k | 23k | 24k | 24k | 24k | 25k | 25k | 26k | 26k | 27k |
| Rendite | 5,47 % | 5,55 % | 5,65 % | 5,74 % | 5,83 % | 5,93 % | 6,03 % | 6,13 % | 6,23 % | 6,34 % | 6,44 % |

20-Jahres-Zusammenfassung

| | | |
|--|--|---|
| Kumulierte Einnahme 20 Jahre € 435.986 | Ø Einnahme p.a. € 21.799 netto | Fixmiete ab Jahr 4 € 4.115 p.a. vertraglich |
|--|--|---|

Hinweis: Jahr 1 und 2 liegen unter dem stabilisierten Niveau (Einschwingphase Anlage + niedrigere Fixmiete-Staffel). Ab Jahr 4 ist die Fixmiete bei 1 % vom KP stabilisiert und die Pool-Ausschüttung auf Plateau-Niveau. Projektionen auf Basis des Eigentümer-Finanzmodells und realer Pool-Daten 2024/25, keine Garantie. Vor AfA, Finanzierung und Steuer.

So wird Ihre Rendite berechnet — TOP W10

Hier sehen Sie die beiden Rendite-Berechnungen Schritt für Schritt, mit den konkreten Zahlen IHRER Einheit für Jahr 4 (ab dem die Fixmiete dauerhaft bei 1 % liegt). Damit können Sie jede Zahl nachvollziehen und selbst nachrechnen.

So wird die Mietrendite berechnet

Die Mietrendite setzt sich aus zwei Einnahmen-Komponenten zusammen. Beide erhalten Sie jährlich. Hier der Rechenweg für das Jahr 4 (ab dem die Fixmiete dauerhaft bei 1 % liegt):

SCHRITT 1 — Ihre jährliche Einnahme

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| FIXMIETE (1 % vom KP) € 4.115 | + | POOL-AUSSCHÜTTUNG € 15.997 | = | GESAMT-EINNAHME € 20.112 |
|--|---|---|---|---|

SCHRITT 2 — Die Mietrendite

| | | | | |
|--|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| GESAMT-EINNAHME p.a. € 20.112 | ÷ | KAUFPREIS € 411.500 | = | MIETRENDITE 4,89 % |
|--|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|

Das bedeutet: Pro Jahr erhalten Sie 4,89 % Ihres Kaufpreises zurück — und das Jahr für Jahr. Diese Zahl ist vor Finanzierung und vor Steuer.

So wird die Eigenkapitalrendite berechnet

Wenn Sie die Immobilie zum Teil mit einem Bankkredit finanzieren, steigt Ihre Rendite auf das eingesetzte eigene Geld — weil die Bankmiete (Zinsen) niedriger ist als die Rendite auf den Kaufpreis. Das nennt man Hebel-Effekt. Hier der Rechenweg für Jahr 4 bei 40/60-Finanzierung und 3,5 % Zinsen:

SCHRITT 1 — So teilen Sie den Kauf auf

| | | | | |
|--------------------------------------|---|--|---|--|
| KAUFPREIS € 411.500 | = | IHR EIGENKAPITAL (40 %) € 164.600 | + | BANKKREDIT (60 %) € 246.900 |
|--------------------------------------|---|--|---|--|

SCHRITT 2 — Die Bank will Zinsen (3,5 % vom Kredit)

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| GESAMT-EINNAHME € 20.112 | - | ZINSEN JAHR 4 € 7.692 | = | NETTO-EINNAHME € 12.420 |
|---|---|--|---|--|

SCHRITT 3 — Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital

| | | | | |
|--|---|---|---|------------------------------------|
| NETTO-EINNAHME € 12.420 | ÷ | IHR EIGENKAPITAL € 164.600 | = | EK-RENDITE 7,55 % |
|--|---|---|---|------------------------------------|

Das heißt: Von jedem Euro Eigenkapital, das Sie eingesetzt haben, erhalten Sie 7,55 % pro Jahr zurück — bereits nach Abzug der Bankzinsen. Diese Rendite **STEIGT** im Zeitverlauf, weil Sie mit jeder Tilgungsrate weniger Zinsen zahlen müssen. In Jahr 10 liegt sie bei rund 10 %, in Jahr 20 bei rund 15 %.

Wichtiger Hinweis: Diese Rechnung ist vor Tilgung und vor Steuer. Die Tilgung ist keine Kostenposition — sie ist Vermögensaufbau: Nach 20 Jahren gehört Ihnen die Immobilie schuldenfrei. Die steuerliche Wirkung hängt von Ihrer persönlichen Situation ab (Steuerberater).

Kontakt für TOP W10: GRASL Immobilien · +43 5242 66666 · office@grasl-immobilien.at