



W O H N P U L S

Anlage- und Vorsorgewohnungen

Projekt: Mieming, Fronhausen 384

*Wertbeständige Immobilien.
Nachhaltige Vorsorge.
Attraktive Renditen.*

Warum Mieming?

- Ruhige, sonnige Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Sehr gute Anbindung Richtung Innsbruck
- Nachhaltige, energieeffiziente Bauweise
- Zeitgemäße Grundrisse für hohe Vermietbarkeit
- Attraktive Wohnungsgrößen für Anleger
- Einheiten sind bereits vermietet
- Mietkennzahlen sind nachweislich verifiziert



Beispielhafte Renditeberechnung (Anleger)

Netto-Kaufpreis				
Wohnung	Top 05	53,89 m²	4.950,00 €/m²	266.755,50 €
Mieterlöse Netto pro Monat				
Wohnung	Top 05	53,89 m²	16,50 €/m²	889,19 €
Parameter der Annahme				
Indexierung Miete 3 %				
Wertsteigerung Immobilie 5%		(Entwicklung der letzten 20 Jahre lt. OeNB Index 5,3% p.a.)		
Finanzierung				
Laufzeit	20 Jahre			
Miete p.a.	10.670,22 €			
Zinssatz	3,25% Nominal			
Eigenmittel	96.298,74 €			
Wert der immobilie nach 20 Jahren				
Wohnung	Top 05	53,89 m²	12.508,40 €/m²	674.077,86 €
Wertsteigerung Wohnung				152,70%
Interne Verzinsung (IRR)		p.a. 10,22%		

Beispielannahmen

- Kaufpreis Wohnung exkl. Stellplatz
- Monatliche Nettomiete
- Jährliche Mieteinnahmen
- Wertsteigerungen und Mietindexierung
- Nicht eingearbeitet wurden hier laufende Kosten und Rücklagen sowie Abschreibung und steuerliche Effekte

Ergebnis

Nach 20 Jahren ist der Kredit vollständig getilgt. Der Investor besitzt die Immobilie **schuldenfrei**, obwohl er nur € 96.298,74 Eigenkapital eingebracht hat.

Investition		Vermögenswert	
Einmalige Eigeninvestition	96.298,74 €	Einmalige Eigeninvestition	96.298,74 €
		Mietcashflow abz. Zinsen, Verwaltung und Reparaturen nach Leerstand dient zur Tilgung	170.456,76 €
		Wertsteigerung der WE	407.322,36 €
Summe	96.298,74 €	Summe	674.077,86 €



Gesamtergebnis nach 20 Jahren

- Summe Mieteinnahmen (20 Jahre, 3 % p.a.)**
≈ € 250.000
- Immobilienwert nach 20 Jahren**
≈ € 675.000
- Gesamtvermögen nach 20 Jahren**
Immobilienwert: € 675.000
keine Restschuld
- Effektiver Vermögenszuwachs**
Vermögensstand nach 20 Jahren: ca. € 675.000
Abzüglich Eigenkapital: ca. € 95.000
→ **Vermögenszuwachs: ca. € 580.000**
- Mieteinnahmen ab dem 21. Jahr**
ca. € 17.000,- pro Jahr
ca. € 1.400,- pro Monat

Renditekennzahlen

Interne Verzinsung (IRR) auf das eingesetzte Eigenkapital.

Typischerweise ergibt sich bei diesen Parametern eine IRR von ca. 9–10% p.a. (je nach Annahmen zu Leerstand, Instandhaltung, Verkaufskosten etc.)

„Mit einer einmaligen Eigeninvestition von ca. € 95.000 entsteht über 20 Jahre ein Vermögenszuwachs von rund € 580.000. Die Immobilie wird vollständig durch Mieteinnahmen finanziert, während Wertsteigerung und Tilgung den Vermögensaufbau tragen.“

Sachwert mit Zukunft

Anleger- bzw. Vorsorgewohnungen zählen zu den stabilsten Formen der Vermögensanlage. Sie verbinden laufende Einnahmen mit langfristigem Werterhalt und bieten einen verlässlichen Schutz vor Inflation.

Ihre Vorteile auf einen Blick

✓ Laufende Mieteinnahmen

Regelmäßige Einnahmen durch Vermietung – eine solide Ergänzung zur privaten Altersvorsorge.

✓ Langfristiger Wertzuwachs

Wohnraum in attraktiven Lagen bleibt gefragt und zeigt über Jahrzehnte eine stabile Wertentwicklung.

✓ Inflationsschutz

Mietpreise und Immobilienwerte passen sich langfristig der Geldwertentwicklung an.

✓ Steuerliche Vorteile

Abschreibung (AfA), Finanzierungskosten, Betriebskosten und Instandhaltung sind steuerlich verwertbar.

✓ Hohe Nachfrage am Mietmarkt

Gerade im Großraum Innsbruck sind hochwertige Mietwohnungen stark nachgefragt.

✓ Flexible Nutzung

Heute Vermietung – morgen Eigennutzung oder Vermögensweitergabe an die nächste Generation.

Jetzt investieren – wir beraten Sie gerne persönlich.



Markus Huber

+43 664 5547839
markus@wohnpuls.at



Patrick Weber

+43 664 5318215
patrick@wohnpuls.at

