

## ANLAGEOBJEKT · DATENBLATT

## TOP W11

Doppelzimmer · 23,38 m<sup>2</sup> · 1. OG · Süd

Wildschönau Apartments · Grafenweg 323c · 6314 Niederau

## DAS INVESTMENT

<b>MIETRENDITE AB JAHR 4</b> <b>4,85 %</b> p.a. auf Kaufpreis <i>Fixmiete + Pool, nach BK</i>	<b>GESAMT-EINNAHME JAHR 4+</b> <b>€ 10.104</b> pro Jahr, netto <i>Fixmiete € 2.085 + Pool € 8.019</i>	<b>NETTO-KAUFPREIS</b> <b>€ 208.500</b> inkl. Möbel & TG-Platz <i>USt wird über Finanzamt überrechnet</i>
--	--	--

**Eigenkapitalrendite nach Zinsen bei 40/60-Finanzierung: ca. 7,44 % 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?**

W11 ist das Einstiegsticket im 1. OG mit Südausrichtung — gleiche Fläche wie W04, mit Balkon statt Garten. Der günstigste Ticketpreis im Portfolio für Südlage mit Aussicht. Primär Anlageobjekt mit Buchungsfokus auf Paare und Solo-Skifahrer.

## Eckdaten der Einheit

<b>Kategorie</b>	Doppelzimmer	<b>Zimmeranzahl</b>	1 (Wohn/Essbereich + SZ)
<b>Wohnfläche</b>	23,38 m <sup>2</sup>	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Außenfläche</b>	Balkon 6,71 m <sup>2</sup>	<b>Ausrichtung</b>	Süd
<b>Tiefgaragenplatz</b>	1 Stellplatz (im Preis enthalten)	<b>Baujahr</b>	2023 (Neubau)
<b>Möbiliar</b>	Möbliert, betriebsbereit	<b>Heizung</b>	Zentralheizung (Pellets)
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug	<b>Eigentumsform</b>	Wohnungseigentum
<b>Energie HWB</b>	B 29,89 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>fGEE</b>	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

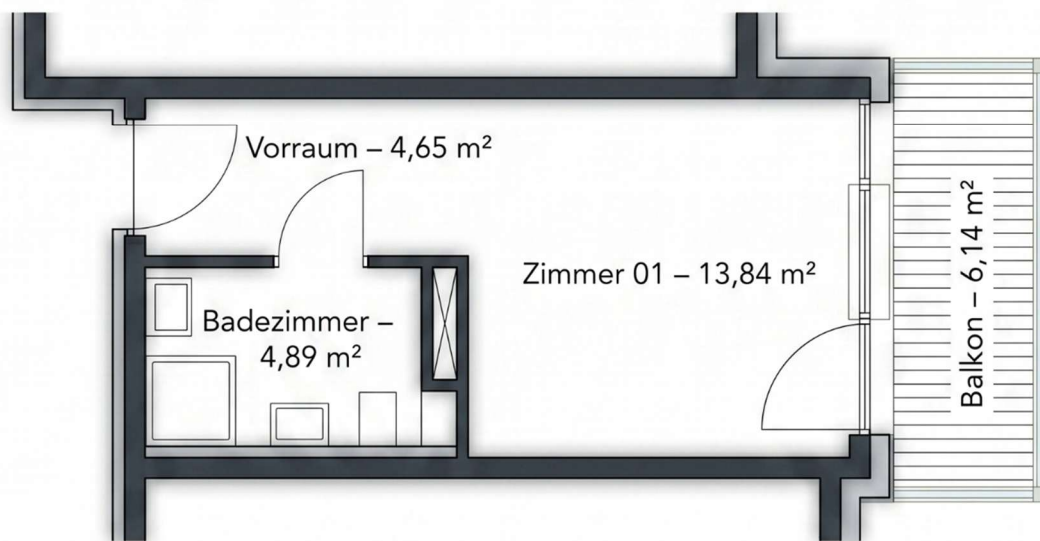
- ▶ Panorama-Sauna · Rooftop-Whirlpool · Fitnessraum
- ▶ Stilvolle Lobby · Skiraum · Family-Lounges
- ▶ Tiefgarage · Personenaufzug

## Grundriss

# W11

1-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche: 23,38 m<sup>2</sup>



## 21-Jahres-Cashflow W11

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
<b>Fixmiete</b>	1k	1k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k
<b>Pool GOP 1</b>	6k	6k	8k	8k	8k	8k	9k	9k	9k	9k
<b>GESAMT</b>	<b>6k</b>	<b>7k</b>	<b>9k</b>	<b>10k</b>	<b>10k</b>	<b>10k</b>	<b>11k</b>	<b>11k</b>	<b>11k</b>	<b>11k</b>
<b>Rendite</b>	<b>2,90 %</b>	<b>3,59 %</b>	<b>4,52 %</b>	<b>4,85 %</b>	<b>4,92 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>5,08 %</b>	<b>5,16 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>5,33 %</b>

Kennzahl	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21
<b>Fixmiete</b>	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k	2k
<b>Pool GOP 1</b>	9k	9k	10k	10k	10k	10k	10k	11k	11k	11k	11k
<b>GESAMT</b>	<b>11k</b>	<b>11k</b>	<b>12k</b>	<b>12k</b>	<b>12k</b>	<b>12k</b>	<b>12k</b>	<b>13k</b>	<b>13k</b>	<b>13k</b>	<b>13k</b>
<b>Rendite</b>	<b>5,42 %</b>	<b>5,51 %</b>	<b>5,60 %</b>	<b>5,69 %</b>	<b>5,78 %</b>	<b>5,88 %</b>	<b>5,98 %</b>	<b>6,08 %</b>	<b>6,18 %</b>	<b>6,28 %</b>	<b>6,39 %</b>

## 20-Jahres-Zusammenfassung

Kumulierte Einnahme 20 Jahre <b>€ 218.888</b>	Ø Einnahme p.a. <b>€ 10.944 netto</b>	Fixmiete ab Jahr 4 <b>€ 2.085 p.a. vertraglich</b>
--	--	---

*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 W11

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

<b>FIXMIETE (1 % vom KP)</b> <b>€ 2.085</b>	+	<b>POOL-AUSSCHÜTTUNG</b> <b>€ 8.019</b>	=	<b>GESAMT-EINNAHME</b> <b>€ 10.104</b>
--	---	--	---	---

#### SCHRITT 2 — Die Mietrendite

<b>GESAMT-EINNAHME p.a.</b> <b>€ 10.104</b>	÷	<b>KAUFPREIS</b> <b>€ 208.500</b>	=	<b>MIETRENDITE</b> <b>4,85 %</b>
--	---	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Das bedeutet: Pro Jahr erhalten Sie 4,85 % 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

<b>KAUFPREIS</b> <b>€ 208.500</b>	=	<b>IHR EIGENKAPITAL (40 %)</b> <b>€ 83.400</b>	+	<b>BANKKREDIT (60 %)</b> <b>€ 125.100</b>
--------------------------------------	---	---	---	--

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

<b>GESAMT-EINNAHME</b> <b>€ 10.104</b>	-	<b>ZINSEN JAHR 4</b> <b>€ 3.898</b>	=	<b>NETTO-EINNAHME</b> <b>€ 6.206</b>
---	---	--	---	---

**SCHRITT 3 — Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital**

<b>NETTO-EINNAHME</b> <b>€ 6.206</b>	÷	<b>IHR EIGENKAPITAL</b> <b>€ 83.400</b>	=	<b>EK-RENDITE</b> <b>7,44 %</b>
---	---	--	---	------------------------------------

Das heißt: Von jedem Euro Eigenkapital, das Sie eingesetzt haben, erhalten Sie 7,44 % 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 W11:** GRASL Immobilien · +43 5242 66666 · [office@grasl-immobilien.at](mailto:office@grasl-immobilien.at)