

ANLAGEOBJEKT · DATENBLATT

TOP W06

2 SZ Premium · 62,99 m² · EG · Ost

Wildschönau Apartments · Grafenweg 323c · 6314 Niederau

DAS INVESTMENT

MIETRENDITE AB JAHR 4 4,96 % p.a. auf Kaufpreis <i>Fixmiete + Pool, nach BK</i>	GESAMT-EINNAHME JAHR 4+ € 27.652 pro Jahr, netto <i>Fixmiete € 5.580 + Pool € 22.072</i>	NETTO-KAUFPREIS € 558.000 inkl. Möbel & TG-Platz <i>USt wird über Finanzamt überrechnet</i>
--	---	--

Eigenkapitalrendite nach Zinsen bei 40/60-Finanzierung: ca. 7,72 % 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?

W06 ist die einzige 2-Schlafzimmer-Einheit im Portfolio und die flächenstärkste (63 m²). Damit ist sie die einzige Einheit, die als Familien-Vermietung ausgeschrieben werden kann (bis 4 Personen) — eine Buchungskategorie mit höheren Tagesraten und längerer Verweildauer. Terrasse und Garten im EG, 2 Bäder.

Eckdaten der Einheit

Kategorie	2 SZ Premium	Zimmeranzahl	3 (Wohn/Essbereich + SZ)
Wohnfläche	62,99 m ²	Etage	EG
Außenfläche	Terrasse 15,32 m ² + Garten 18,18 m ²	Ausrichtung	Ost
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

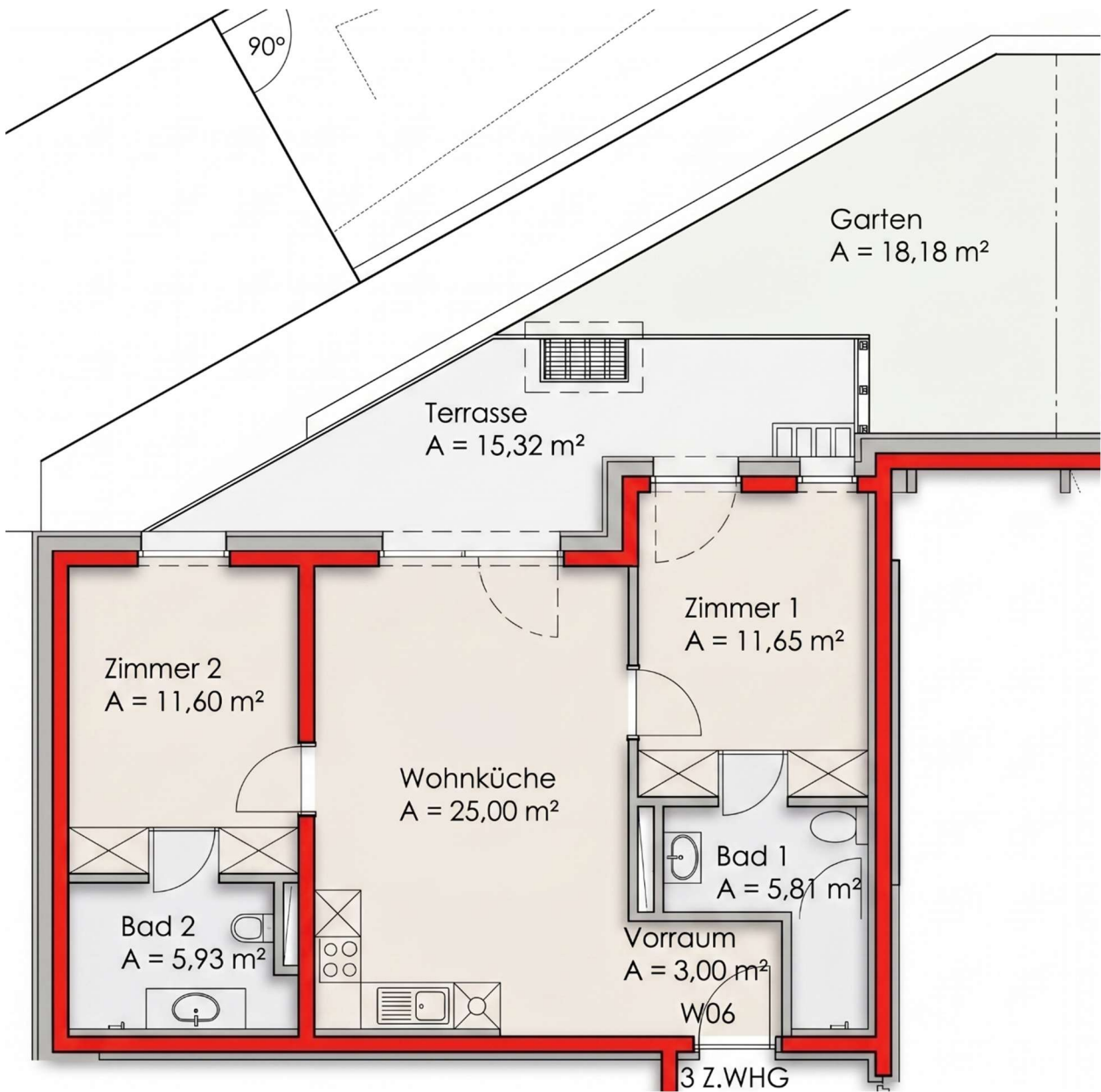
Ausstattung der Einheit

- ▶ 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 W06

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	3k	4k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k
Pool GOP 1	15k	18k	22k	22k	23k	23k	23k	24k	24k	25k
GESAMT	17k	21k	26k	28k	28k	29k	29k	29k	30k	30k
Rendite	3,01 %	3,71 %	4,63 %	4,96 %	5,03 %	5,12 %	5,20 %	5,28 %	5,37 %	5,45 %

Kennzahl	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21
Fixmiete	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k
Pool GOP 1	25k	26k	26k	27k	27k	28k	29k	29k	30k	30k	31k
GESAMT	31k	31k	32k	32k	33k	34k	34k	35k	35k	36k	36k
Rendite	5,54 %	5,63 %	5,73 %	5,82 %	5,92 %	6,02 %	6,12 %	6,22 %	6,32 %	6,43 %	6,54 %

20-Jahres-Zusammenfassung

Kumulierte Einnahme 20 Jahre € 599.905	Ø Einnahme p.a. € 29.995 netto	Fixmiete ab Jahr 4 € 5.580 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 W06

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) € 5.580	+	POOL-AUSSCHÜTTUNG € 22.072	=	GESAMT-EINNAHME € 27.652
--	---	---	---	---

SCHRITT 2 — Die Mietrendite

GESAMT-EINNAHME p.a. € 27.652	÷	KAUFPREIS € 558.000	=	MIETRENDITE 4,96 %
--	---	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Das bedeutet: Pro Jahr erhalten Sie 4,96 % 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 € 558.000	=	IHR EIGENKAPITAL (40 %) € 223.200	+	BANKKREDIT (60 %) € 334.800
--------------------------------------	---	--	---	--

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

GESAMT-EINNAHME € 27.652	-	ZINSEN JAHR 4 € 10.431	=	NETTO-EINNAHME € 17.221
---	---	---	---	--

SCHRITT 3 — Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital

NETTO-EINNAHME € 17.221	÷	IHR EIGENKAPITAL € 223.200	=	EK-RENDITE 7,72 %
--	----------	---	----------	------------------------------------

Das heißt: Von jedem Euro Eigenkapital, das Sie eingesetzt haben, erhalten Sie 7,72 % 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 W06: GRASL Immobilien · +43 5242 66666 · office@grasl-immobilien.at