

ANLAGE-PORTFOLIO · EXKLUSIVE VERMARKTUNG

Wildschönau Apartments

6 Premium-Ferienapartments im Vollbetrieb

Ski-In/Ski-Out · Grafenweg 323c · 6314 Niederau · Tirol

DAS PORTFOLIO AUF EINEN BLICK

<p>VERFÜGBARE EINHEITEN</p> <p>6</p> <p>3 im EG · 3 im 1. OG</p>	<p>NETTO-GESAMTVOLUMEN</p> <p>€ 2,18</p> <p>Mio.</p> <p>€ 203.500 – € 558.000 pro Einheit</p>	<p>ERWARTETE MIETRENDITE</p> <p>ca. 4,9 %</p> <p>p.a. ab Jahr 4, netto plus ca. 7,6 % EK-Rendite nach Zinsen bei Hebel*</p>
---	---	--

<p>80 m</p> <p>zur Gondel</p>	<p>109 km</p> <p>Pisten Ski Juwel</p>	<p>90 min</p> <p>nach München</p>	<p>2023</p> <p>fertig · in Betrieb</p>
--------------------------------------	--	--	---

* Eigenkapitalrendite nach Zinsen bei 40/60-Finanzierung und 3,5 % Beispielzinssatz über 20 Jahre, ab Jahr 4.

Das Projekt Wildschönau Apartments

Die Wildschönau Apartments sind ein 2023 fertiggestelltes Premium-Ferienresort mit 21 Apartments. Die Anlage ist vollständig in Betrieb und wird professionell durch Peak Stay Hospitality geführt — mit laufendem Revenue-Management, Marketing, Reinigung und Gästebetreuung. Für Eigentümer bedeutet das: Sie kaufen keine Baubaustelle und kein Projektrisiko, sondern eine bestehende Performance-Immobilie, die ab dem ersten Tag Einnahmen generiert.

Von den ursprünglich 21 Einheiten sind noch 6 verfügbar. Diese bilden das vorliegende Portfolio. Jede Einheit kann einzeln erworben werden; das Gesamtpaket steht institutionellen Investoren zu bevorzugten Konditionen offen.

Die drei Einnahmekomponenten für Eigentümer

- ▶ **Ergebnisabhängige Pool-Ausschüttung.** Alle Mieteinnahmen der Anlage fließen in einen gemeinsamen Pool. Nach Abzug der operativen Kosten wird der verbleibende Betrag anteilig nach Kaufpreis auf alle Eigentümer verteilt.
- ▶ **Zusätzlich eine gestaffelte Fixmiete.** Vertraglich zugesichert über die ersten Jahre eine ansteigende Fixmiete: 0,25 % (Jahr 1) → 0,50 % (Jahr 2) → 0,75 % (Jahr 3) → dauerhaft 1,00 % ab Jahr 4 vom Netto-Kaufpreis. Diese wird zusätzlich zur Pool-Ausschüttung gezahlt.
- ▶ **Wertentwicklung der Immobilie.** Fertiggestellte Ski-In/Ski-Out-Immobilien in Tirol gehören zu den wertbeständigsten Alpinen Immobilienkategorien. Nach Entschuldung bleibt Ihnen die entschuldete Immobilie als Kapitalstock.

Was die Anlage bietet

- ▶ Moderne Premium-Apartments, neuwertig 2023, möbliert und betriebsbereit
- ▶ Panorama-Sauna und Wellnessbereich
- ▶ Rooftop-Whirlpool mit Alpenblick
- ▶ Fitnessraum, Skiraum, Family-Lounges
- ▶ Stilvolle Lobby, Personenaufzug, Tiefgarage
- ▶ Energiestandard Neubau 2023 (HWB B 29,89 kWh/m²a · fGEE A 0,74)

Transparenz zum Vermittler

GRASL Immobilien ist in diesem Projekt als Doppelmakler tätig und vertritt sowohl den Bauträger als auch potenzielle Käufer. Zwischen GRASL und dem Auftraggeber besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis. Diese Konstellation ist in Österreich gesetzlich zulässig und wird entsprechend offengelegt. Wir legen Wert auf eine zweite Meinung durch Ihren Steuerberater oder Anwalt und empfehlen das aktiv.

Die 6 Einheiten im Vergleich

Die folgende Tabelle zeigt alle sechs verfügbaren Einheiten mit den Kennzahlen, die für Ihre Investitionsentscheidung relevant sind: Kaufpreis, Außenfläche, Ausrichtung und die erwartete jährliche Gesamt-Einnahme (Pool-Ausschüttung plus Fixmiete) ab Jahr 4 — dem Niveau, auf dem die Fixmiete-Staffel endgültig eingependelt ist.

TOP	Kategorie	Etage	Wohnfläche	Außenfläche	Ausrichtung	Netto-Kaufpreis	Einnahme Jahr 4*	Rendite Jahr 4*
W03	1 SZ Premium	EG	46,20 m ²	Terrasse 20,86 + Garten 28,26	Süd	€ 380.000	€ 18.241	4,80 %
W04	Doppelzimmer	EG	23,38 m ²	Terrasse 6,71 + Garten 20,34	Süd	€ 203.500	€ 10.054	4,94 %
W06	2 SZ Premium	EG	62,99 m ²	Terrasse 15,32 + Garten 18,18	Ost	€ 558.000	€ 27.652	4,96 %
W10	1 SZ Superior	1. OG	46,20 m ²	Balkon 14,03	Süd	€ 411.500	€ 20.112	4,89 %
W11	Doppelzimmer	1. OG	23,38 m ²	Balkon 6,71	Süd	€ 208.500	€ 10.104	4,85 %
W14	1 SZ Superior	1. OG	48,61 m ²	Balkon 14,53	Nord	€ 414.500	€ 20.288	4,89 %
Gesamt						€ 2.176.000	€ 106.451	4,89 %

* Jahres-Gesamteinnahme Jahr 4 = Netto-Pool-Ausschüttung (GOP 1) + Fixmiete von 1 % vom Kaufpreis. Die Fixmiete-Staffel beträgt 0,25 % / 0,50 % / 0,75 % in den ersten drei Jahren und ab Jahr 4 dauerhaft 1,00 %. Rendite-Angaben sind Projektionen basierend auf dem Eigentümer-Finanzmodell und der realen Pool-Performance 2024/25, keine Garantie. Vor AfA, Finanzierung und Steuer.

Wie Sie die Tabelle lesen

- ▶ **Ticketpreise:** von € 203.500 (W04/W11) bis € 558.000 (W06). W04 und W11 sind die Einstiegs-Tickets für Privatanleger, W06 das Premium-Ticket.
- ▶ **Außenfläche als Preistreiber:** Die drei EG-Einheiten (W03, W04, W06) haben Terrasse UND Garten (insgesamt ca. 67 m² Garten). Die drei OG-Einheiten (W10, W11, W14) haben nur Balkone — dafür Aussicht und niedrigere m²-Preise.
- ▶ **Ausrichtung:** Vier Süd, eine Ost (W06), eine Nord (W14). Die Ausrichtung ist in den Kaufpreisen bereits eingepreist.
- ▶ **Rendite-Differenzen marginal:** Die Renditen liegen bei allen 6 Einheiten zwischen 4,80 % und 4,96 %. Die Wahl ist keine Rendite-, sondern eine Präferenz-Entscheidung (Außenfläche, Ausrichtung, Ticketgröße).

Peak Stay Hospitality

Die Anlage wird durch Peak Stay Hospitality betrieben, eine Tiroler Hotelgruppe mit Fokus auf vermietete Apartmentanlagen im alpinen Raum. Als Eigentümer schließen Sie einen Betreibervertrag — alles Operative läuft über Peak Stay: Buchung, Check-in, Reinigung, Instandhaltung, Gästebetreuung, Revenue-Management.

Was Peak Stay für Sie übernimmt

- ▶ **Revenue-Management:** tägliche Preisoptimierung je nach Saison, Buchungslage und Wettbewerb.
- ▶ **Vermarktung auf allen Kanälen:** Booking.com, Airbnb, Expedia, direkt über die Anlage, B2B über Reisebüros und Busveranstalter.
- ▶ **Gästebetreuung 24/7, Reinigung, Wäsche:** Sie nehmen kein Telefonat an, übergeben keinen Schlüssel, regulieren keinen Schaden.
- ▶ **Meldewesen, Ortstaxe, Rechtskonformität:** gesamte behördliche Abwicklung.
- ▶ **Instandhaltung und Inventar-Pflege:** Möbel, Geräte und Textilien werden laufend auf Qualitätsniveau gehalten.

Das Einnahme-Modell — Fixmiete plus Pool

Ihre jährliche Einnahme setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, die Sie BEIDE erhalten:

1	<p>FIXMIETE</p> <p>Vertraglich zugesicherte Staffelpzahlung vom Betreiber — unabhängig von der Anlagen-Auslastung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jahr 1: 0,25 % vom KP • Jahr 2: 0,50 % vom KP • Jahr 3: 0,75 % vom KP • Ab Jahr 4: 1,00 % vom KP dauerhaft 	+	<p>POOL-AUSSCHÜTTUNG</p> <p>Anteilige Ausschüttung aus dem gemeinsamen Mietenpool der gesamten Anlage — nach Abzug operativer Kosten.</p> <p>Alle Nächtigungsentgelte der Anlage fließen in einen Pool. Nach Betreiberentgelt (25 %), Marketing (10 %), Betriebskosten und Rücklagen wird der Rest anteilig nach Kaufpreis verteilt.</p>
---	--	---	---

Ergebnis: Selbst bei schwacher Auslastung eines Einzeljahres ist Ihre Einnahme durch die Fixmiete abgesichert — und in guten Jahren profitieren Sie voll von der Pool-Performance der gesamten Anlage.

So wird gerechnet

Bevor wir zu den konkreten Zahlen und Tabellen kommen, zeigen wir Ihnen die beiden zentralen Rendite-Berechnungen Schritt für Schritt — mit dem Gesamt-Portfolio als Beispiel. Damit können Sie jede Zahl in diesem Dokument nachvollziehen.

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) € 21.760	+	POOL-AUSSCHÜTTUNG € 84.691	=	GESAMT-EINNAHME € 106.451
---	---	---	---	--

SCHRITT 2 — Die Mietrendite

GESAMT-EINNAHME p.a. € 106.451	÷	KAUFPREIS € 2.176.000	=	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 € 2.176.000	=	IHR EIGENKAPITAL (40 %) € 870.400	+	BANKKREDIT (60 %) € 1.305.600
--	---	--	---	--

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

GESAMT-EINNAHME € 106.451	-	ZINSEN JAHR 4 € 40.677	=	NETTO-EINNAHME € 65.774
--	---	---	---	--

SCHRITT 3 — Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital

NETTO-EINNAHME € 65.774	÷	IHR EIGENKAPITAL € 870.400	=	EK-RENDITE 7,56 %
--	---	---	---	------------------------------------

Das heißt: Von jedem Euro Eigenkapital, das Sie eingesetzt haben, erhalten Sie 7,56 % 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).

Die Rendite — zwei Perspektiven

Für eine Anlageimmobilie sind zwei Rendite-Kennzahlen relevant: die Mietrendite (auf den Kaufpreis) und die Eigenkapitalrendite (auf das tatsächlich eingesetzte Geld bei Fremdfinanzierung). Die detaillierten Tabellen mit Jahr 1, Jahr 3 und Jahr 4+ zum Nachlesen:

Perspektive 1 — Mietrendite

Die Mietrendite zeigt die jährliche Gesamt-Einnahme (Fixmiete + Pool-Ausschüttung) im Verhältnis zum Kaufpreis. Sie ist unabhängig von der Finanzierungsstruktur.

Kennzahl (Portfolio)	Jahr 1	Jahr 3	Jahr 4+
Fixmiete Portfolio	€ 5.440	€ 16.320	€ 21.760
Pool-Ausschüttung (GOP 1)	€ 58.729	€ 83.031	€ 84.691
Gesamt-Einnahme Portfolio	€ 64.169	€ 99.351	€ 106.451
Mietrendite auf KP € 2.176.000	2,95 %	4,57 %	4,89 %

Perspektive 2 — Eigenkapitalrendite nach Zinsen

Bei teilweiser Fremdfinanzierung wirkt der Leverage-Effekt: die Einnahmen arbeiten auf dem gesamten Kaufpreis, aber die Rendite bezieht sich nur auf Ihr eingesetztes Eigenkapital. Nach Abzug der Zinszahlungen (vor Tilgung) ergibt sich die tatsächliche EK-Rendite.

Beispielrechnung mit 40 % Eigenkapital, 60 % Fremdkapital, 3,5 % Beispielzinssatz, 20 Jahre Annuitäten-Darlehen:

Kennzahl (Portfolio)	Jahr 1	Jahr 3	Jahr 4+
Eingesetztes Eigenkapital (40 %)	€ 870.400		
Fremdkapital (60 %, 3,5 %, 20 J.)	€ 1.305.600		
Gesamt-Einnahme	€ 64.169	€ 99.351	€ 106.451
abzüglich Zinsaufwand	- € 45.696	- € 42.408	- € 40.677
Netto-Einnahme nach Zinsen	€ 18.473	€ 56.943	€ 65.774
EK-Rendite nach Zinsen	2,12 %	6,54 %	7,56 %

Die EK-Rendite steigt im Zeitverlauf: Jahr 10 ca. 10,1 % (Zinslast sinkt durch Tilgung), Jahr 20 ca. 15,5 % (kurz vor Darlehensende). Nach Ablauf der 20-jährigen Finanzierung läuft die volle Einnahme als freier Cashflow zu — zusätzlich zum Wertzuwachs der entschuldeten Immobilie.

Wichtig: Die Rendite-Werte sind Projektionen auf Basis der realen Pool-Ausschüttung 2024/25 und der Staffelfixmiete gemäß Betreibervertrag. Keine Garantie für zukünftige Erträge. Marktrisiken, Betreiberisiken und regulatorische Änderungen können zu abweichenden Ergebnissen führen. Individuelle steuerliche und rechtliche Beratung erforderlich.

Steuerliche Struktur

Umsatzsteuer — was Sie tatsächlich finanzieren

Dieses Projekt ist als Anlageobjekt zur touristischen Vermietung strukturiert. Bei dieser Konstellation wird die Umsatzsteuer zwischen dem Bauträger und Ihnen als Käufer direkt über die Finanzamtskonten überrechnet — sie belastet Ihre Liquidität nicht. Sie finanzieren und bezahlen in der Praxis ausschließlich den Netto-Kaufpreis.

Sie finanzieren und bezahlen (Netto-Kaufpreis Portfolio)	€ 2.176.000
Umsatzsteuer 20 % Wird zwischen Bauträger und Käufer über die Finanzamtskonten überrechnet — keine Liquiditätsbelastung für Sie.	€ 435.200 <i>(über Finanzamt abgewickelt)</i>
Ihre effektive Anschaffungsbelastung	€ 2.176.000

Voraussetzung: Sie melden sich beim Finanzamt als umsatzsteuerpflichtiger Vermieter an (UID-Nummer), schließen mit Peak Stay einen Vermietungsvertrag ab und erklären gegenüber dem Finanzamt die touristische Vermietungsabsicht. Ihr Steuerberater begleitet diesen Prozess; bei reinen Anlegerobjekten ist das Routine.

AfA — Absetzung für Abnutzung

Jede Einheit ist als vermietete Ferienimmobilie voll abschreibungsfähig. Der nicht-Grundanteil wird über 66,66 Jahre (1,5 % p.a.) linear abgeschrieben, Möbel und Einrichtung separat. Die AfA reduziert Ihre steuerpflichtigen Einkünfte und schafft in den ersten Jahren oft einen deutlichen Steuervorteil.

Kaufoptionen

Option A — Einzelkauf

Eine oder mehrere Einheiten einzeln zum ausgewiesenen Kaufpreis. Für jede einzelne Einheit gibt es ein separates Datenblatt mit 21-Jahres-Cashflow. Mindestticket ab € 203.500 (W04 oder W11).

Option B — Paketkauf (institutionelle Investoren)

Das Paket aller 6 verbleibenden Einheiten zu € 2.176.000 netto. Paket-Interessenten werden individuell auf bevorzugte Bedingungen angesprochen: längere Anzahlungsfristen, priorisierte Finanzierungsbegleitung, First-Right-of-Refusal auf zukünftig frei werdende Einheiten.

Paket netto	€ 2.176.000
Wohnfläche gesamt	250,76 m ²
Außenfläche gesamt	144,44 m ²
Tiefgaragenplätze enthalten	6
Erwartete Gesamt-Einnahme Jahr 4+	ca. € 106.451 p.a.

Lage & Erreichbarkeit

Warum Wildschönau

Die Wildschönau zählt zu den wirtschaftlich stabilsten und touristisch stärksten Regionen Tirols. Die Anlage liegt 80 Meter von der Markbachjochbahn — ca. 90 Sekunden zu Fuß mit Skiausrüstung. Diese Lage lässt sich nicht nachbauen.

Winter

Ski Juwel Alpbachtal–Wildschönau mit 109 km Pisten, schneesichere Höhenlage, direkt angebundene Gondeln von Niederau. Die Wildschönau-Seite ist die familienfreundliche Seite — das generiert Stammgäste.

Sommer

Über 300 km Wander- und Bikewege, Bergbahnen im Sommerbetrieb. Viele Tiroler Anlagen erreichen im Juli/August 80+ % Auslastung.

Erreichbarkeit

- ▶ Autobahnanschluss A12 Kirchberg-Brixen rund 5 km
- ▶ Innsbruck: 50 Minuten mit dem Auto
- ▶ München (Flughafen und Stadt): 90 Minuten
- ▶ Salzburg: 80 Minuten
- ▶ Zürich: 3,5 Stunden

Die kurze Anfahrt aus Süddeutschland macht die Region für Kurzurlauber besonders attraktiv — die zahlungskräftigste Buchungsklientel.

Ihre nächsten Schritte

1 Einzeldatenblatt Wählen Sie die Einheit(en), für die Sie 3-seitige Detaildaten möchten.	2 Besichtigung Vor Ort: Einheit, Anlage, Umgebung. Peak Stay-Gespräch möglich.	3 Due Diligence Prüfung durch Steuerberater/Anwalt. Finanzierungsvorbereitung.	4 Kaufanbot Verbindliches Anbot, Treuhand, Grundbucheintragung.
---	--	--	---

Unterlagen auf Anfrage

- ▶ Grundrisse und Parifizierung jeder Einheit
- ▶ Betreibervertrag (Musterexemplar) Peak Stay Hospitality
- ▶ Poolausschüttungs-Historie 2024/25
- ▶ Energieausweis der Gesamtanlage
- ▶ Grundbuchsauszug
- ▶ Individuelle Kaufnebenkosten-Berechnung
- ▶ Eigentümer-Finanzmodell (Excel, 21 Jahre) auf Wunsch

Kontakt

GRASL Immobilien — Münchner Straße 11, 6130 Schwaz, Tirol

Telefon: +43 5242 66666 | **Mobil:** +43 699 10507773

E-Mail: office@grasl-immobilien.at | **Web:** www.grasl-immobilien.at

Alle Angaben ohne Gewähr. Rendite-Angaben sind Prognosen, keine Garantie.