

# **Wildschönau (Top W04): Premium-Apartment für touristische Vermietung**



**Objektnummer: 896**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6314 Niederau
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	23,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	201.058,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.599,57 €
Provisionsangabe:	

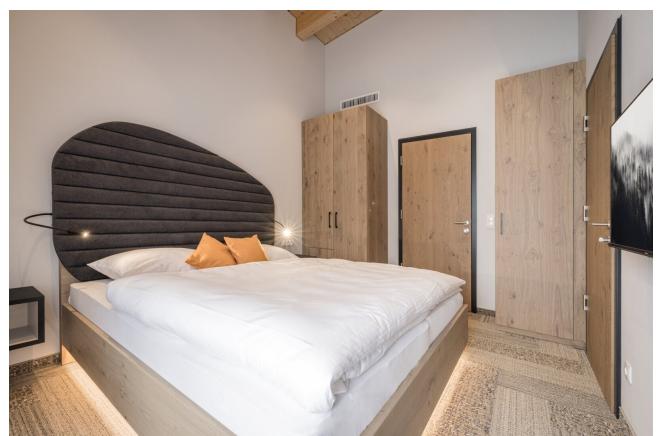
3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

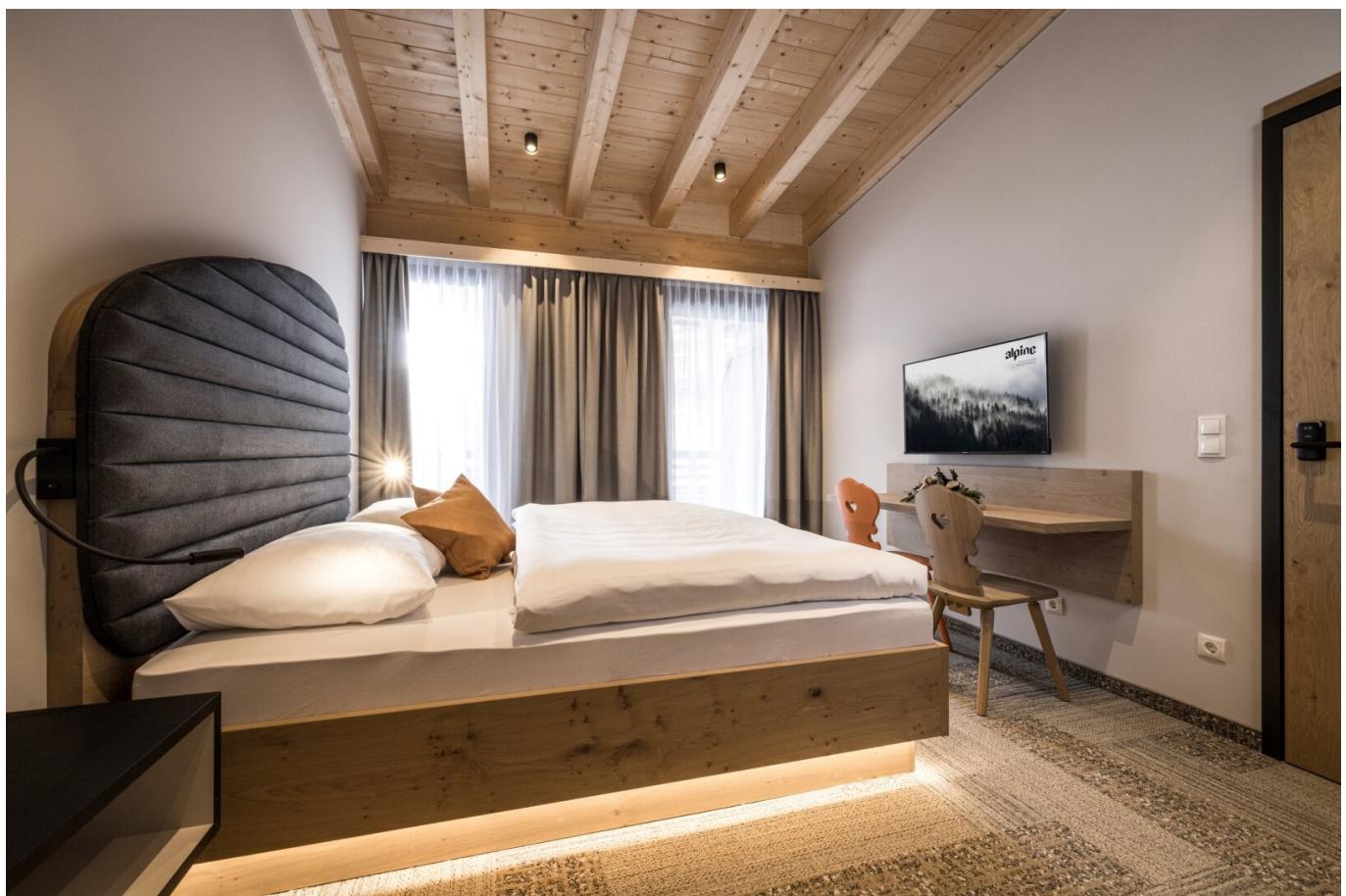
## Ihr Ansprechpartner

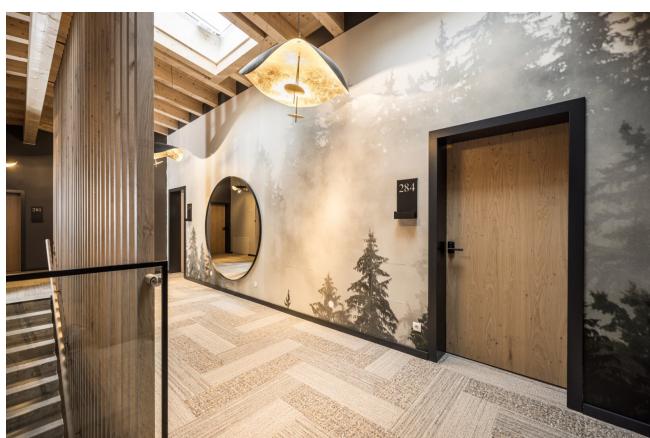


## GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11

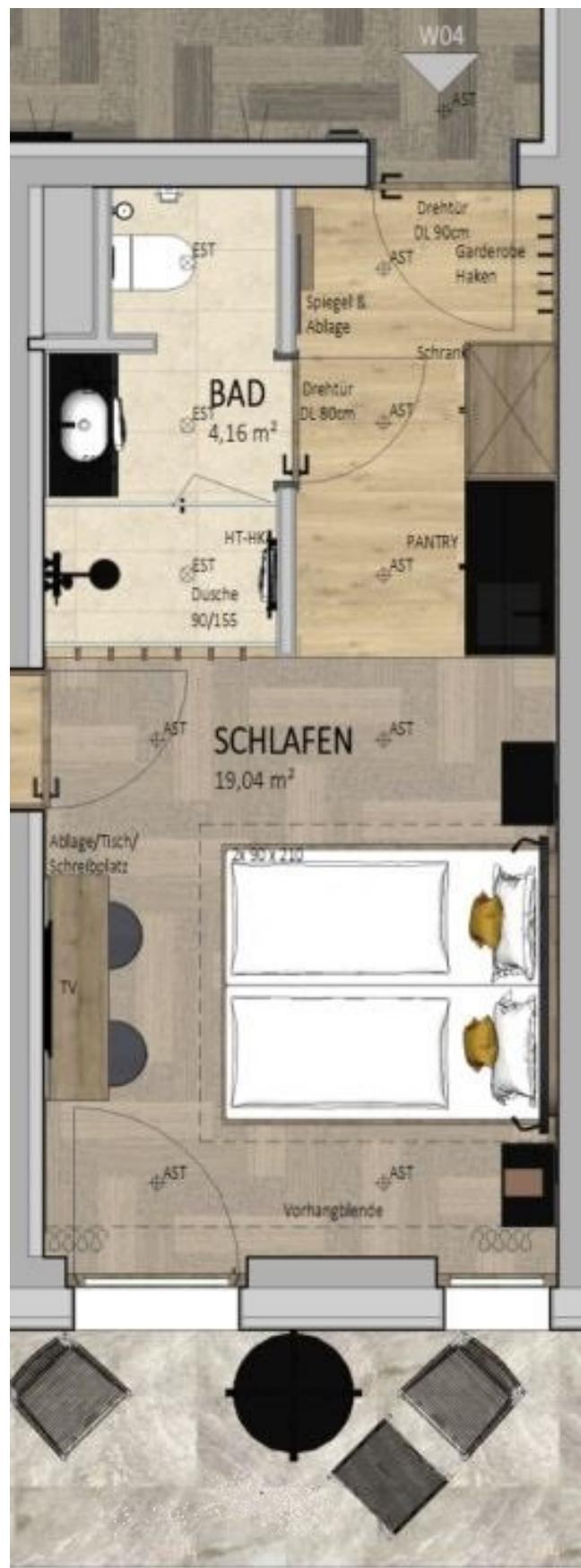












# Objektbeschreibung

**Exklusiv durch uns vermarktet – Ihr Investment in eine bereits fertiggestellte Premium-Ferienanlage**

Wenn Sie als Investor nach einer **sofort ertragsstarken, fertiggestellten und betriebsbereiten Premium-Ferienimmobilie** suchen, dann ist dieses Angebot **die absolute Ausnahmechance** am Tiroler Markt.

Die **Wildschönau Apartments** sind *bereits vollständig in Betrieb* – keine Bauphase, keine Unsicherheiten, keine Verzögerungen. Sie kaufen hier eine **laufende Performance-Immobilie**, die ab dem ersten Tag Einnahmen erwirtschaftet.

**Null Entwicklungsrisiko. Null Wartezeit. 100 % Investment-Power.**

## Das Projekt "Wildschönau Apartments"

Eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Anspruch

Diese Anlage ist in Tirol nahezu konkurrenzlos:

Ein **bereits fertiggestelltes Premium-Resort** mit vollem Hotelbetrieb und professioneller Führung durch **Peak Stay Hospitality**.

**Exklusiv durch uns vermarktet.**

Nur ausgewählte Einheiten gelangen überhaupt auf den Markt.

Das Resort bietet:

- Moderne Premium-Appartements
- Panorama-Sauna
- Rooftop-Whirlpool
- Fitnessraum

- Stilvolle Lobby
- Tiefgarage
- Skiraum & Familienbereiche
- Vollprofessionelle Hotelstruktur mit Revenue-Management

Hier investieren Sie nicht in ein Projekt – sondern in laufende touristische Performance.

## **TOP W04 – Das Premium-Apartment mit maximaler Nachfrage**

TOP W04 ist eine der begehrtesten Einheiten der gesamten Anlage:

- **Doppelzimmer-Premium-Appartement**
- **Erdgeschoss** (sehr stark gebucht, extrem gefragt)
- **Wohnnutzfläche:** 23,38 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 6,71 m<sup>2</sup>
- **Privater Garten:** 20,34 m<sup>2</sup>
- **Kategorie:** Doppelzimmer Premium
- **Mindestanteil:** 25 / 1361

Eine seltene Kombination aus **Komfort, Lage, Ausstattung** und **Privatflächen**, die in der

touristischen Vermietung **überdurchschnittliche Auslastung** erzeugt.

## Premium-Ausstattung – gebaut für hohe Tagesraten

Diese Einheit ist vollständig für den professionellen Betrieb eingerichtet:

- große Fensterflächen, viel Licht
- **Wellnessbad**
- hochwertiges Mobiliar

### Ziel dieser Ausstattung:

- Top-Bewertungen
- Hohe Tagesraten
- Wiederkehrende Stammgäste
- Maximale Auslastung

## Betreiberkonzept – Einfach, transparent, sofort ertragreich

Die Anlage wird von **Peak Stay Hospitality**, einer etablierten Tiroler Hotelgruppe, betrieben.

Ihre Vorteile:

- **Garantierter Fixbetrag laut Betreibervertrag**
- **Einnahmen ab dem ersten Betriebstag**

- **Poollösung (Mietenpool):**

Alle Nächtigungsentgelte der **gesamten Anlage** werden gesammelt.

*Jeder Eigentümer erhält seinen Anteil basierend auf dem ursprünglichen Listenpreis seines Apartments.*

Sie verdienen also **selbst dann**, wenn Ihr Apartment nicht jeden Tag individuell belegt ist.

- Professionelles Revenue-Management
- Full-Service: Marketing, Reinigung, Gästebetreuung
- Keine operative Arbeit für den Eigentümer
- Anlage bereits fertiggestellt – **sofortige Übergabe möglich**

Kurz: **Sichere, planbare, risikoarme Einnahmen.**

## **Lagevorteile – Eine der stärksten Ganzjahresregionen Tirols**

Warum die Wildschönau ein Performance-Hotspot ist:

- **Ski-In/Ski-Out** – nur 80 m zur Markbachjochbahn
- Teil des **Ski Juwel Alpbachtal–Wildschönau** (109 km Pisten)
- Über **300 km Wander- & Bikewege**
- Schneesichere Höhenlage

- Nur **50 Minuten** nach Innsbruck

- Nur **90 Minuten** nach München

Das bedeutet:

**Ganzjahrestourismus, volle Saisonen, hohe Auslastung - starke Rendite.**

## Kaufpreis und Konditionen

### Kaufpreisaufschlüsselung

- **€ 201.058,00** Kaufpreis Wohnung inkl. kompletter Einrichtung (netto) zzgl 20 % USt.
- **€ 2.442,00** Vertragserrichtung + Treuhand + Steuerberatung (netto) zzgl 20 % USt.

### Gesamtpreis

- **€ 203.500,00 (netto)** zzgl 20 % USt.

Hinweis zur Umsatzsteuer / Vorsteuerabzug Bei touristisch genutzten Anlageobjekten kann die Umsatzsteuer unter bestimmten Voraussetzungen als Vorsteuer geltend gemacht werden. Dadurch reduziert sich die finanzielle Eigenbelastung auf den Nettokaufpreis.

## Warum TOP W04 besonders attraktiv ist – Die Shortlist für Anleger

- Terrasse + Garten - extrem begehrt bei Gästen
- Erdgeschoss - barrierearm, familienfreundlich, hohe Nachfrage
- Premium-Ausstattung - höhere Tagesraten möglich
- Anlage ist **fertiggestellt**

- Betreibervertrag aktiv
- Einnahmen ab **sofort**
- Exklusive Vermarktung - begrenztes Angebot
- Starker touristischer Standort
- Sehr gutes Preis-/Leistungsverhältnis für Tirol

## Investoren-Zusammenfassung

Zustand

Betriebsstart

Vermarktung

Einheit

Einnahmen

Betreiber

Preis

Steuer

## **Jetzt handeln, bevor die Einheit weg ist**

**Sichern Sie sich jetzt exklusiv TOP W04 – bevor es ein anderer Investor tut.**

Eine fertiggestellte Premium-Anlage, ein starkes Betreiberkonzept und sofortige Einnahmen machen dieses Investment zu **einer der attraktivsten Chancen in ganz Tirol**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap