

# **Wildschönau: EXKLUSIVES INVESTMENT-PAKET | 6 PREMIUM-FERIENAPARTMENTS**



**Objektnummer: 901**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6314 Niederau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	242,96 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.969.888,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.107,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11  
6130 Schwaz

T +43 5242 66666











**Preisliste einzelne Wohnungen W03, W04, W06, W10, W11, W14**

Etage	Top	Zimmerkategorien	Schlafzimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Balkon-Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Apartementpreis excl. Garage + Einrichtung inkl. Treuhänder + Steuerberater	Himmelsrichtung	Garage	Einrichtung	Vertragserrichtung + Treuhänder + Steuerberater	Netto-Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplätze inkl. Vertragserrichtung und Steuerberatung
EG	W03	1 SZ Premium	1	46,2	21	28,26	67,2	299.642 €	Süd	30.000 €	45.798 €	4.560 €	380.000 €
EG	W04	Doppelzimmer	1	23,38	6,62	19,87	30	153.678 €	Süd	30.000 €	17.380 €	2.442 €	203.500 €
EG	W06	2 SZ Premium	2	63,09	14,28	18,19	77,37	460.108 €	Ost	30.000 €	61.196 €	6.696 €	558.000 €
1. Stock	W10	1 SZ Superior	1	46,2	14,31		60,51	330.764 €	Süd	30.000 €	45.798 €	4.938 €	411.500 €
1. Stock	W11	Doppelzimmer	1	23,38	6,11		29,49	158.618 €	Süd	30.000 €	17.380 €	2.502 €	208.500 €
1. Stock	W14	1 SZ Superior	1	48,71	14,69		63,4	333.728 €	Nord	30.000 €	45.798 €	4.974 €	414.500 €
<b>Gesamtkaufpreis netto zzgl. 20 % USt.</b>												<b>2.176.000 €</b>	



## Objektbeschreibung

**Sofortige Einnahmen | Vollständig in Betrieb | Maximale Rendite**

**Die einzigartige Gelegenheit für smarte Investoren**

Dieses Angebot gibt es **praktisch nie** am Tiroler Markt:

Ein **komplettes Paket aus 6 touristisch betriebenen Premium-Ferienwohnungen** in einer **bereits fertiggestellten, voll ausgestatteten und laufenden** Ferienanlage — **Wildschönau Apartments**.

- **Keine Bauphase**
- **Kein Entwicklungsrisiko**
- **Keine Verzögerungen**
- **Sofortige Einnahmen ab dem ersten Tag**

Sie investieren hier nicht in Pläne oder Versprechen, sondern in **eine laufende Performance-Immobilie**, die bereits touristisch arbeitet und Einnahmen generiert.

## Das Projekt – Wildschönau Apartments

***Das Investment, das Tiroler Ferienimmobilienmarkt aufmischt***

Die Anlage ist ein **hochwertiges Resort** in absoluter Top-Lage — nur **80 Meter** von der Markbachjochbahn (Ski-In/Ski-Out), in einer der **touristisch stärksten Regionen Tirols**.

Die Vorteile der Anlage laut Originalunterlagen:

- 109 km Skipisten (Ski Juwel)
- 300 km Wanderwege

- 50 min Innsbruck • 90 min München
- ganzjährige touristische Spitzenlage
- höchste Nachfrage von deutschen Kurzurlaubern

### **Infrastruktur des Resorts:**

- Panorama-Sauna
- Rooftop-Whirlpool
- Fitnessraum
- Modernste Appartements
- Tiefgarage
- Skiraum & Family-Lounges
- Stilvolle Lobby
- Professionelle Hotelführung durch Peak Stay Hospitality

Dieses Setup ist **maßgeschneidert für stabilen, langfristigen, planbaren touristischen Cashflow.**

**Das Wohnungspaket – Ihr Premium-Portfolio mit**

## Sofort-Rendite

Sie erwerben ein Paket aus **6 vollausgestatteten, betriebsbereiten Premium-Ferienapartments**.

### Größenbereiche:

- Wohnflächen: **ca. 42 m<sup>2</sup> bis 68 m<sup>2</sup>**
- Außenflächen (Terrasse/Garten/Balkon): **10 m<sup>2</sup> bis 35 m<sup>2</sup>**

## Kaufpreis und Konditionen

### Kaufpreisaufschlüsselung

- **€ 1.969.888,00 Kaufpreis 6 Wohnungen inkl. kompletter Einrichtung (netto) zzgl 20 % USt.**
- **€ 180.000,00 Kaufpreis 6 Stellplätze (netto) zzgl 20 % USt.**
- **€ 26.112,00 Vertragserrichtung + Treuhand + Steuerberatung (netto) zzgl 20 % USt.**

### Gesamtpreis

- **€ 2.176.000,00 (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.

Alle Einheiten sind **neuwertig, möbliert, sofort nutzbar**, vollständig für den professionellen Betrieb ausgestattet und laut Exposé auf touristische Hochperformance ausgelegt.

## Premium-Ausstattung – gebaut für hohe Tagesraten

Jede Wohnung bietet je nach Einheit verschieden:

- Designküche
- Integrierter Weinkühlschrank
- Dampf-Kamin
- Wellnessbad
- hochwertige, langlebige Materialien
- moderne Möblierung
- Tiefgaragenplatz laut Parifizierung

Die Anlagenunterlagen zeigen klar: **Diese Ausstattung ist darauf ausgelegt, maximale Gästezufriedenheit und Top-Bewertungen zu generieren.**

## **Betreiberkonzept – Einnahmen ohne Aufwand**

Geführt wird die Anlage durch **Peak Stay Hospitality**, eine erfahrene Tiroler Hotelgruppe.

Ihre Investoren-Vorteile:

- Fixbetrag laut Betreibervertrag
- Einnahmen ab dem ersten Tag
- Poollösung – maximal fair und einfach:

**Alle Nächtigungsentgelte des gesamten Resorts werden gesammelt.**

**Jeder Eigentümer erhält seinen Anteil basierend auf dem ursprünglichen Listenpreis**

**seiner Einheit.**

Sie verdienen **auch dann**, wenn Ihre Wohnung nicht täglich individuell belegt ist.

Weitere Vorteile:

- Professionelles Revenue-Management
- Reinigung & Gästebetreuung
- Marketing, Buchungssysteme & Preisoptimierung
- Kein Aufwand, keine Arbeit für Sie

## **Lagevorteile – ein Powerhouse für Ganzjahresrenditen**

Die Wildschönau ist laut Exposé eine der **wirtschaftlich stabilsten und touristisch stärksten Regionen Tirols**:

- **Ski-In/Ski-Out (80 m zur Gondel)**
- 109 km Pisten
- 300 km Wanderwege
- Schneesichere Höhenlage
- Hochperformante Nachfrage aus Deutschland
  
- Optimale Erreichbarkeit: Innsbruck 50 Minuten | München 90 Minuten

Diese Lage garantiert hohe Auslastung, starke Tagesraten und ein außergewöhnlich stabiles Investment.

## Warum dieses Wohnungspaket ein Ausnahme-Investment ist

- **Sofortige Einnahmen**
- **Bereits in Betrieb**
- **Premium-Resort**
- **Profi-Management** (Peak Stay Hospitality)
- **Höchste** touristische **Nachfrage**
- Extrem begehrte **Lage (80 m zur Gondel)**
- **Niedriges Risiko**, hohe Planbarkeit
- Starker **Werterhalt**
- Perfekt für langfristige, **stabile Renditen**
- Letzte verfügbaren Einheiten – **knappe Ware!**

## Investoren-Zusammenfassung

Zustand

Nutzung

Einheiten

Betreiber

Einnahmen

Lage

Ausstattung

Steuer

**Sichern Sie sich jetzt dieses exklusive Wohnungspaket, bevor es ein anderer Investor tut.**

Solche Gelegenheiten kommen am Tiroler Markt **praktisch nie wieder** – fertiggestellt, im Betrieb, sofort ertragsstark, perfekt geführt und in einer der stärksten Tourismusregionen Österreichs.

**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