



# DAS HOVE

## Frei-Bauherrenmodell

5630 BAD HOFGASTEIN, SALZBURGER STRASSE 2

**GESAMTINVESTITION EUR 11.325.600,-**  
100% Eigenkapital verteilt auf 3 Jahre

**7,2%**

Durchschnittliche  
Rendite \*



Revitalisierung und Ausbau zu exklusiven Ferienapartments

*\*Durchschnittliche Rendite bezogen auf das durchschnittlich gebundene Kapital in den ersten 10 Jahren nach Fertigstellung bei 50% Steuerprogression*

# DAS HOVE

## Ferienapartments

für Sommer und Wintertourismus

### Rekonstruktion des Historischen und Addition des Neuen

Salzburger Straße 2, 5630 Bad Hofgastein

## KEYFACTS

- » Frei von Fremdmittel
- » Hohe Startrendite
- » Full-Service: keine Arbeit mit dem Investment
- » Frei von rückzahlbaren Förderungen
- » Monatliches Mietenkonto
- » Klimabegünstigte Lage für Sommer- und Wintertourismus
- » Inflationsschutz durch Indexierung
- » VIP-Nutzung für Investoren

## ERRICHTUNG VON FERIENAPARTMENTS DIREKT IM ZENTRUM VON BAD HOFGASTEIN IM HISTORISCHEN ALTBAU

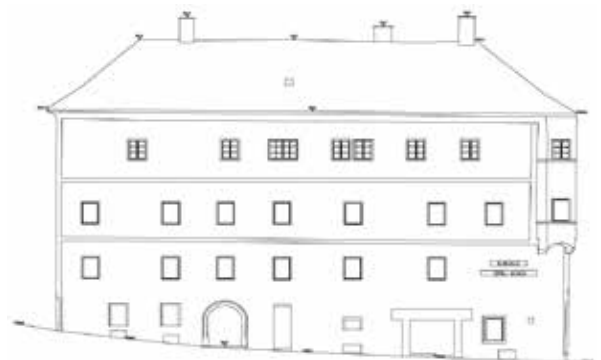
Das ehemalige "Verwesamt" soll renoviert und in ein Apartmenthaus mit 13 Apartments und einem Geschäftslokal umgewandelt werden. Der Leitgedanke bei der Erneuerung ist es das Haus auf seine ursprüngliche Höhe samt entsprechender städtebaulicher Entwicklung zurückzuführen.

Mit Betreuung des Bundesdenkmalamts (BDA) wird die Höhe der Fassade des historischen "Verwesamtes" wiederhergestellt, mit einem zurückversetzten Attikageschoss dahinter. Das bestehende Gebäude ist aus Stein und teilweise Ziegel gemauert und verfügt über vier Geschosse von der Salzburger Straße aus gesehen und über drei Geschosse von der Schulstraße aus, dazu kommt das Dachgeschoss.

Das Gebäude soll analog zum Originalzustand vor der Schleifung im 19. Jahrhundert wiederaufgebaut, mit weißem Kalkputz und einfachen Fensteröffnungen versehen und die Gesimse und Fensterrahmen zurückgebaut werden. Die Differenz zwischen der bestehenden Fassadenhöhe und der ursprünglichen Höhe wird ideal rekonstruiert, jedoch mit glatterer Oberfläche, damit klar ist, dass es sich um eine Rekonstruktion (Anastylose) handelt. Zur Salzburger Straße bleibt Platz für eine gewerbliche Nutzung, möglicherweise eine Vinothek, Trattoria oder Bäckerei.

Der Umbau wird in enger Zusammenarbeit mit dem BDA und der Gemeinde Bad Hofgastein durchgeführt, um den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und es gleichzeitig an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzung anzupassen.

HEUTE



KÜNFTIG



# FREI-BHM

## 7,2%

Durchschnittliche Rendite bezogen auf das durchschnittlich gebundene Kapital in den ersten 10 Jahren nach Fertigstellung bei 50% Steuerprogression

EUR **11.325.600,-**  
GESAMTINVESTITION



## 13 + 1

Apartments

Lokal

Grundfläche **505m<sup>2</sup>**

Nutzfläche **1.496m<sup>2</sup>**

Neben den Apartments und dem Geschäftslokal wird das Haus auch über Fitness- und Yogaräume, sowie eine Sauna verfügen, welche in dem bestehenden Untergeschossgewölbe integriert werden (rund 535 m<sup>2</sup>).



5630 BAD HOFGASTEIN  
SALZBURGER STRASSE 2

GRUNDBUCH: EZ 2, KG 55002 Bad Hofgastein

## IMMOBILIENINVESTMENT IN BAD HOFGASTEIN IN BESTER LAGE

### SICHERHEIT und ERTRAG

Die Bezeichnung FREI-Bauherrenmodell bezieht sich darauf, dass das Modell FREI von Fremdmittel und FREI von Förderungen gestaltet ist.

Die Basis vieler Renditeberechnungen sind geplante Werte bei der Errichtung, bei der Vermietung sowie bei Auslastung und Verwaltung der Immobilie. Die Kosten der Errichtung sind durch vorsichtige Ansätze und die Wahl eines starken und erfahrenen Baupartners sehr gut kalkulierbar.

Was passiert aber, wenn die angestrebten Mietpreise und der Auslastungsgrad nicht wie geplant erreicht werden? Sobald eine Fremdkapitalquote vorhanden ist, entsteht dadurch rasch der Bedarf eines (erhöhten) Kapitalzuschusses oder Probleme mit der finanzierenden Bank.

### Die LÖSUNG: 100% EIGENKAPITAL

Das FREI-BHM ist mit 100% Eigenkapital konzipiert. Die Frage nach der Fertigstellung begrenzt sich so lediglich auf die Höhe des tatsächlichen Ertrages (statt der Höhe der notwendigen Zuschüsse).

### Die wichtigsten FAKTEN zu Ihrem HOVE Investment

- » Frei von Fremdmittel
- » Frei von rückzahlbaren Fördermittel
- » Aufteilung der Eigenmitteleinzahlung auf 3 Jahre
- » Lastenfreie Liegenschaft
- » Durchschnittlicher Jahresertrag in den ersten 10 Jahren: 7,2% p.a.
- » Einfache und kostengünstige Übertragung des Anteiles durch Wahl eines KG Konzeptes
- » Monatliche Auszahlung Ihres Mietanteiles

### TIPP: Das INVEST-REVERSE-SYSTEM (IRS):

Dieses innovative Konzept sieht vor, dass Sie nach Erreichen der geplanten Einnahmen, bis 40% Ihres Investmentkapitals refinanzieren können.

Sie haben - auf Wunsch - sofort wieder Liquidität für andere Vorhaben! Mit ihren Mieteinnahmen bedienen Sie die Fremdmittel. Durch die Höhe der Fremdmittel und deren Laufzeit, legen Sie individuell fest, ab wann Sie wieder über zusätzliche laufende Liquidität verfügen wollen. Machen Sie Ihr Investment zu einer Zielimmobilie, mit der Sie zu einem gewünschten Zeitpunkt Ihre Ziele erfüllen (z.B. Zusatzpension durch lfd. Mieteinnahmen, Alterswohnsitz im Ausland durch den Verkauf, etc.).



# OBJEKTEINDRÜCKE

Aus Alt wird Neu, aber im historischen Stil



# FREI-BAUHERRENMODELL

## „Das HOVE“, Bad Hofgastein



Prognoserechnung für einen Anteil von 94,8% an der Gesellschaft (entspricht 100% des platzierbaren Volumen)

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): € 11 325 600,00

Grossnutzendarstellung inkl. Nebenkosten \*)

<b>Investitionsphase</b>			
<b>Eigenkapital</b>		<b>Steuerliches Ergebnis</b>	
2024	4 700 000 ,--	2024	-1 423 559 ,--
2025	4 250 000 ,--	2025	-590 854 ,--
2026	2 375 600 ,--	2026	-383 249 ,--
	<hr/>		<hr/>
	11 325 600 ,--		-2 397 663 ,--
Einsparung bei 50 %-iger Steuerprogression			-1 198 831 ,--
Eigenkapital nach Steuer			10 126 769 ,--
Durchschnittlich gebundenes Kapital			7 582 229 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			544 968 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			7,2% p.a.
<b>Ertragsphase 2027 - 2047</b>			
Durchschnittlich gebundenes Kapital			4 935 318 ,--
durchschnittliche Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			647 084 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			13,1% p.a.
<b>Ertragsphase ab 2048, nach Rückführung des Eigenkapitals</b>			
Eigenkapitaleinsatz nach Steuer			0 ,--
Nettoeinnahmen (nach sämtlichen Kosten)			843 970 ,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals			∞ % p.a.

\*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten.

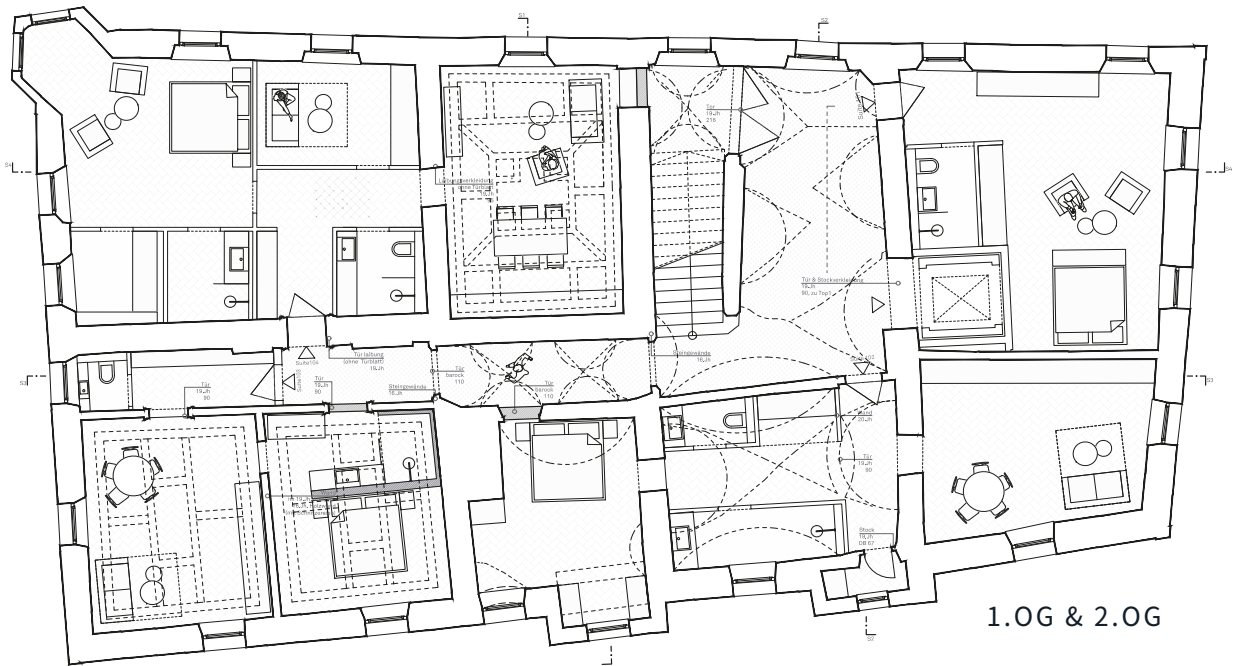
Die Prognoserechnung stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

# BETTENKAPAZITÄT

Konzept für 1.OG & 2.OG, Vermietansätze

	Größe m <sup>2</sup>	Zimmer	Doppelbetten	Ausziehsofa	max. Belegung
Apartment 1	64	2	1	1	4
Apartment 2	49	2	2	1	4
Apartment 3	81	3	2	1	6
Apartment 101	38	1	1	-	2
Apartment 102	67	2	1	1	4
Apartment 103	51	2	1	1	4
Apartment 104	85	3	2	1	6
Apartment 201	35	1	1	-	2
Apartment 202	52	2	1	1	4
Apartment 203	52	2	1	2	4
Apartment 204	88	3	2	1	6
Apartment 301	75	2	1	1	4
Apartment 302	127	4	3	1	8
	<b>864</b>		<b>18</b>	<b>11</b>	<b>58</b>

Geschäftslokal	104
Skiraum, Sauna, etc.	528
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>1496</b>



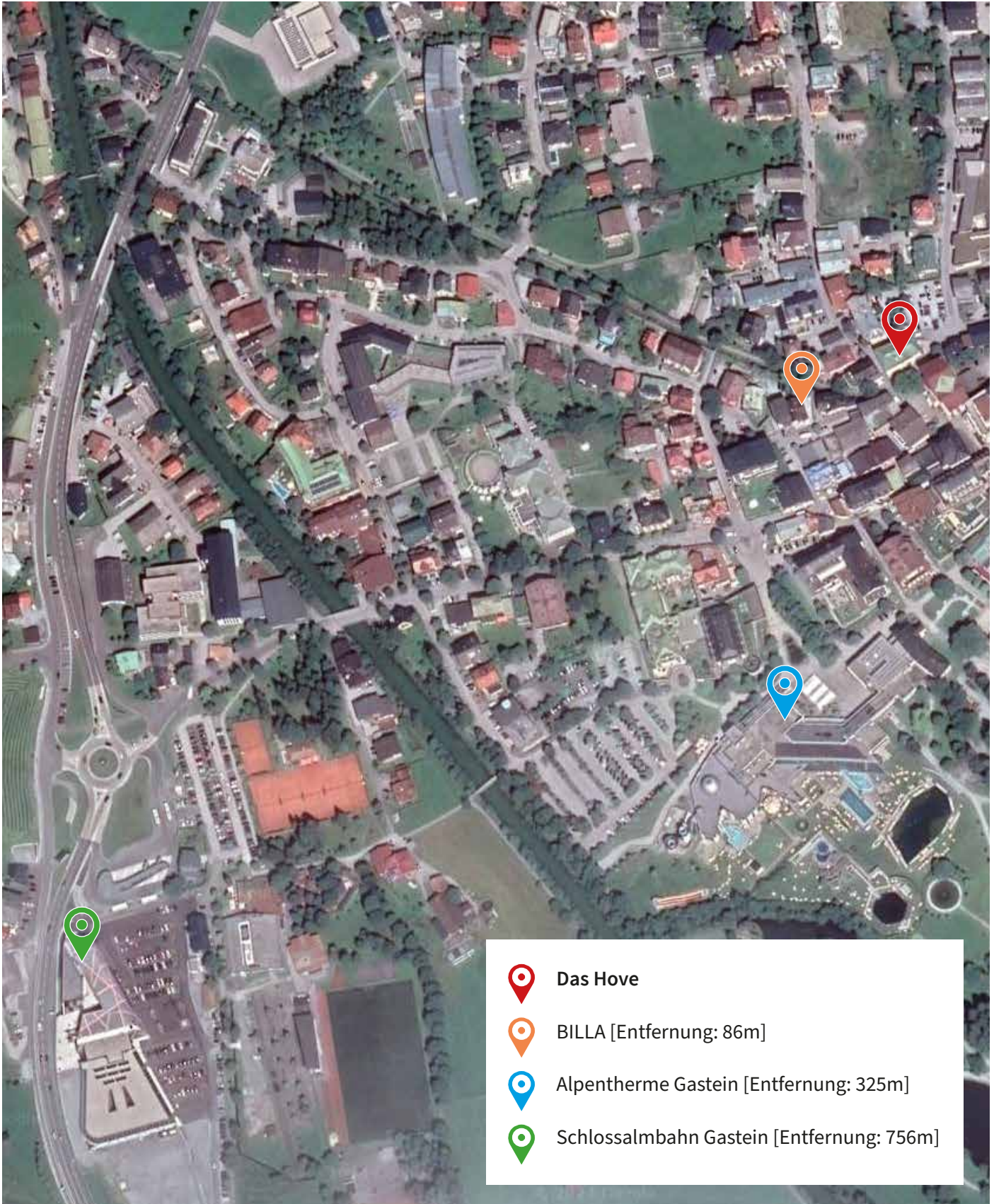
Vermietansätze pro Nacht und Apartment (2024, Indexiert)

	Sommer	Winter
Apartments	€ 150 - € 250	€ 220 - € 320
Apartments DG	€ 300 - € 400	€ 370 - € 470



# LAGEINFORMATION

## Bad Hofgastein





# Bad Hofgastein - ein Urlaubsort fürs ganze Jahr

VOM ALPINEN PISTENPASS BIS HIN  
ZU ERHOLSAMEN FAMILIENTAGEN -  
HIER FINDET JEDER WAS!

## ATTRAKTIONEN IM GASTEINERTAL

- » 200 Pistenkilometer
- » 43 Skilifte
- » 2 Snowparks
- » Eisarena
- » Felsentherme Bad Gastein
- » Alpentherme Gastein
- » 600 km Wanderwege, 100+ Touren
- » 18 Loch Golfplatz
- » Diverse Bergseen
- » Aussichtsplattformen
- » Hängebrücke



Bildquelle: [www.alpentherme.com/de/service/presse?cat=35](http://www.alpentherme.com/de/service/presse?cat=35)



© Gasteiner Bergbahnen AG, Foto Wolkersdorfer



Bildquelle: [www.felsentherme.com/service/service/presse](http://www.felsentherme.com/service/service/presse)

---

Bad Hofgastein liegt an der Stelle, wo sich das Gasteinertal großzügig in die Breite zieht. Der charmante Urlaubsort bietet mit zahlreichen Wanderwegen, Skipisten, Almen und vielen Veranstaltungen etwas für jeden Geschmack.

Im Winter ist Bad Hofgastein ein quirliger Wintersportort, im Sommer und im Herbst verwandelt sich das sonnige Tal in einen Wander-Hotspot.

Die Möglichkeiten sind auch zu verlockend: Rund um Bad Hofgastein erheben sich die Gipfel bis über die 2.400 Meter-Grenze, der stolze Gamskarkogel im Osten lockt unter anderem mit der Badgasteiner Hütte des Alpenvereins. Das Schlossalmgebiet im Westen ist nicht minder reizvoll.

Alle, die gerne wandern aber weniger gerne steil bergauf gehen, bringen die Gasteiner Bergbahnen hinauf und mitten hinein in die bezaubernde Bergwelt der Hohen Tauern. Egal, ob Sie die Herausforderung einer alpinen Wanderung lieben, gemütliches Bergwandern bevorzugen oder einen Rundwanderweg spazieren möchten; von Bad Hofgastein aus haben Sie alle Möglichkeiten.

Quelle: [www.gastein.com/region/gasteinertal/bad-hofgastein/](http://www.gastein.com/region/gasteinertal/bad-hofgastein/)



# TOURISMUSSTATISTIK

## Ankünfte, Übernachtungen & Aufenthalt Bad Hofgastein

JAHRESERGEBNIS	Ankünfte	Übernachtungen	durchschn. Aufenthalt
KURJAHR 2022/2023	233.925	1.193.246	5,10 Tage
KURJAHR 2021/2022	212.134	1.088.456	5,13 Tage
KURJAHR 2020/2021	105.045	588.046	5,60 Tage
KURJAHR 2019/2020	171.887	885.709	5,15 Tage

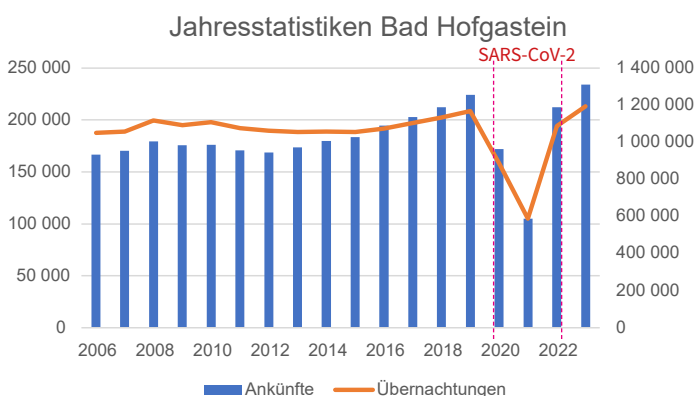
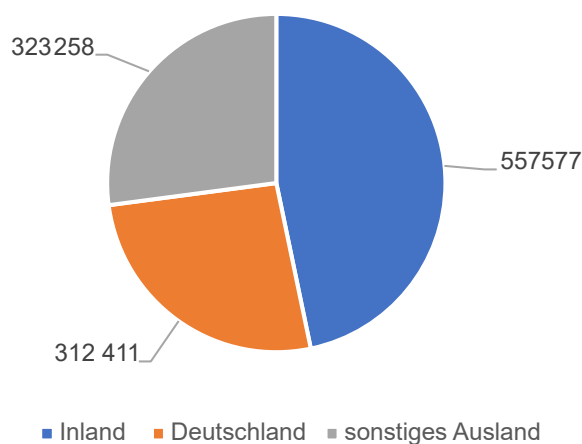
KURJAHR: von November bis Oktober

Steigerung 2022-2023	+21.791	+104.790
Steigerung in Prozent	+10,27%	+9,63%



Bildquelle: © C.Stadler/Bwag; CC-BY-SA-4.0

### Übernachtungen nach Herkunft der Gäste 2022



Schlossalmbahn (c) Gasteiner Bergbahnen AG, Markt Photography

# OBJEKTEINDRÜCKE BESTAND







**INVESTOR Advisory GmbH**  
Feuerbachstraße 4/2  
1020 Wien

UID ATU75737026  
FN 534888a



Ing. Mag. Patrick Volkert  
p.volkert@investor.at  
+43 (0) 676 / 844 676 666



Mag.(FH) Christoph Tisch  
c.tisch@investor.at  
+43 (0) 676 / 843 194 555

## VORTEILE des **Investments**

### Die **Immobilie**



#### KEINE ARBEIT MIT DER IMMOBILIE

Das Objekt ist fertig gebaut und fast zur Gänze vermietet. Die organisatorischen Belange werden über eine Hausverwaltung abgewickelt.



#### GRUNDBUCHSEIGENTUM

Sicherheit aufgrund der festgeschriebenen Eigentumsrechte im Grundbuch.



#### AUSSCHÖPFBARES POTENZIAL

Dachgeschoßausbau, Vermietungsoptimierung und/oder Begründung und anschließendem Abverkauf von Wohnungseigentum.

### Die **Ziele**



#### PENSIONSVERSORGE

Die laufenden Einnahmen und die Belehbarkeit bei einem etwaigen Kapitalbedarf tragen in der Pension zu einem hohen Maß an Flexibilität bei.



#### REGELMÄSSIGES ZUSATZEINKOMMEN

Durch die indexierten laufenden Mieteinnahmen erhält der Investor ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen.



#### WERTSTEIGERUNG UND RENDITE

Die laufend steigenden Preise, besonders bei attraktiven Lagen, tragen auch bei einem Verkauf zum Erfolg dieses Investments bei.

#### Disclaimer

Die INVESTOR Advisory GmbH weist darauf hin, dass dieses Dokument keine geeignete Grundlage für eine abschließende Investitionsentscheidung darstellt. Die INVESTOR Advisory GmbH haftet nicht für etwaige fehlende oder unrichtige Informationen und Aussagen in diesem Dokument oder anderen mündlichen oder schriftlichen Äußerungen, soweit dies nicht auf grobem Verschulden beruht; bei grobem Verschulden gilt der Haftungsausschluss nur, soweit er gesetzlich zulässig ist. Etwaige Aussagen über zukünftige Entwicklungen sind nicht verbindlich und stellen lediglich eine Erwartung der INVESTOR Advisory GmbH dar. Eine Gewähr für den Eintritt dieser Erwartungen ist damit naturgemäß nicht verbunden. Das Dokument enthält auch keine Zusicherungen oder Garantien über das Bestehen oder Nichtbestehen der in ihm genannten Tatsachen, Rechte und Pflichten. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.