


PROJEKTART  
Immobilien

- 
- INVESTITION AB € 500.000
  - 3 % RENDITE
  - BESCHLEUNIGTE AFA 4,5 %
  - 2 JAHRE MIETGARANTIE
  - NACHHALTIGE WERTANLAGE
  - MIETENPOOL

INVESTOREN  
PROJEKT  
„green living Röthis“

INVESTIEREN SIE JETZT IN:

# Rendite. Sicherheit. ➤ Werthaltigkeit.

## Sachwert & Inflationsschutz

Sachwert statt Geldwert: Immobilien (Betongold) schützen besser vor Inflation als Sparguthaben.

Indexierte Mieten sichern die Kaufkraft, da sie sich am Verbraucher-Preis-Index (VPI) orientieren.

Der grundbücherlicher Eigentumseintrag sorgt für hohe rechtliche Sicherheit.

Erhöhte Wertsteigerung durch die Lage und Qualität der Immobilie (Green Building – klimaaktiv Bronze-Zertifizierung).

## Steuern & Vorteile

Unternehmerische Vermietung berechtigt zum Vorsteuerabzug.

Beschleunigte AfA in Höhe von 4,5% für die ersten drei Jahre.

Werbungskosten absetzbar: z. B. Kreditzinsen, Finanzierungsnebenkosten, Betrieb- und Verwaltungskosten, Instandhaltung.

## Finanzierung & Einkommensstrom

Teilfremdfinanzierung senkt den Eigenkapitaleinsatz.

Mieteinnahmen bedienen Zins und Tilgung – Vermögensaufbau laufend.

Nach Kredittilgung: zusätzliches passives Einkommen aus der Miete.

## Flexibel für später

Schuldenfrei selbst nutzen (altersgerecht) oder lastenfrei vererben – je nach Lebensphase und Bedarf.

## Mietenpool & Mietzinsgarantie

### Schutz vor Leerstand

In den ersten 2 Jahren übernimmt die Verkäuferin das Leerstandsrisiko vollständig. Danach wird das Risiko durch die Teilnahme am Mietenpool auf alle Eigentümer verteilt.

### Stabile Einnahmen

Pool-Ausschüttungen schwanken weniger – wichtig für Finanzierungssicherheit.

### Rundum sorglos

Vermietung, Mietersuche, Verträge, Übergaben, Kautionen, Mahnwesen, Indexierungen – zentral gemanagt.

### Professionell und werterhaltend verwaltet

Einheitliche Mietzinsstrategie, marktgerechte Vermietung, regelmäßige Instandhaltung sichern Vermietbarkeit und Bestand.

### Skaleneffekte

Kosten für Inserate, Makler, Rechtsberatung etc. fallen im Pool geringer pro Wohnung aus.

DIE DREI HAUPTARGUMENTE FÜR EINE NACHHALTIG  
ERFOLGREICHE INVESTITION IN IMMOBILIEN-PROJEKTE.

# Lage. Lage. ↗ Lage.

## Projekt „green living Röthis“

Unser Projekt „green living Röthis“ liegt in der Bruchatgasse 55 in Röthis – einem zukunftssicheren, attraktiven Wohnstandort in Vorarlberg.

Die Planung verbindet zeitgemäße Architektur mit verantwortungsvoller Bauweise. Zwei eigenständige Häuser bieten helle, klug geschnittene Wohnungen – vom 1-Zimmer-Studio bis zur 3-Zimmer-Einheit. Im Untergeschoss sind die beiden Baukörper verbunden; hier liegen 30 Tiefgaragenplätze, ein großzügiger Fahrradraum, Kellerabteile und Haustechnik.

Oberirdisch entsteht ein moderner Holzbau: Massive Brettsper Holz- Tragstrukturen, hoch gedämmte Rahmenbauwände und eine hinterlüftete Fassade sorgen für behagliche Räume und ein gutes Innenklima. Sichtbare Holzoberflächen machen die Qualität des Materials erfahrbar.

Das Energiekonzept kombiniert Geothermie mit Wärmepumpe – effizient im Betrieb und schonend für die Umwelt. Der hohe Anteil nachwachsender Rohstoffe trägt zu einer positiven CO<sub>2</sub>-Bilanz bei.

**Für Bewohner wie für Investoren bedeutet das: langlebige Substanz, geringere Betriebskosten und Wohnungen, die unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden.**

**klimaaktiv**  
BRONZE ●●●●●



# Experten. Partner. ➤ Begleiter.



v.l.n.r.

Roland Pircher, Andreas Schwaiger, Stefan Eigentler

Die Unternehmensgruppe rund um die PROJEKTART Immobilien GmbH steht für 50 Jahre Erfahrung und Erfolg in der Immobilienentwicklung. Unter der Führung von Roland Pircher, Andreas Schwaiger und Stefan Eigentler wurden mehr als 1.000 Projekte in den Bereichen Hotel, Gewerbe, Büro, Handel, Gastronomie und Wohnen erfolgreich realisiert – darunter die Bahnhofcity Feldkirch sowie die Quartiersentwicklung „Am Kaiserstrand“ in Bregenz/Lochau.

Jedes Vorhaben wird mit klarer Wirtschaftlichkeit entwickelt und mit hohem gestalterischem Anspruch umgesetzt. So entstehen Immobilien, die am Markt bestehen, architektonisch überzeugen und langfristigen Wert bieten.

**Gerne sprechen wir mit Ihnen über Ihr Vorsorgeprojekt.**

## **PROJEKTART Immobilien GmbH**

Bahnhofstraße 40 . 6800 Feldkirch

+ 43 5522 24477 . [office@projektart.at](mailto:office@projektart.at)

[projektart.at](http://projektart.at)

---

## Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens basiert auf der in Österreich aktuellen geltenden Gesetzeslage, der aktuellen Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und orientiert sich an den derzeit gegebenen Marktverhältnissen. Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann keine Haftung übernommen werden.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Liegenschaftsanteile vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses nicht möglich bzw. steuerlich nachteilig. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt eine langfristige Absicht zur Überschusserzielung voraus. Bei einem Eigenmittelanteil von zumindest 30 % erscheint eine Einstufung als Liebhaberei ausgeschlossen. Eine diesbezügliche Haftung kann jedoch nicht übernommen werden.

Gemäß § 124b Z 451 EStG kann eine beschleunigte AfA in Anspruch genommen werden. Vorbehaltlich der Verleihung der Auszeichnung „klimaaktiv Bronze“ kann in den ersten drei Jahren eine Abschreibung für Abnutzung in Höhe von 4,5 % für den Gebäudeanteil geltend gemacht werden.

Bei der angeführten Renditeangabe handelt es sich um eine Bruttoanfangsrendite (Gross Initial Yield). Sie gibt an, welche Rendite die Immobilie im Verhältnis zum Kaufpreis erzielt, bevor Kosten berücksichtigt werden (Jahresnettomiete / Netto-kaufpreis). Eine mögliche Wertsteigerung der Immobilie wurde in dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

Die angegebene Renditeangabe basiert auf einer Regelbesteuerung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Es wird darauf hingewiesen, dass eine allfällige Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung nach dem UStG zu einer Änderung der Rendite führen kann.

Aufgrund der vorgesehenen Standards für nachhaltiges Bauen ist von einer Einstufung gemäß „klimaaktiv Gebäudestandard Bronze“ auszugehen. Eine Haftung

für den Fall, dass die Auszeichnung „klimaaktiv Bronze“ – vergeben vom österreichischen Klimaschutzministerium (BMK) – nicht erteilt wird, ist ausgeschlossen.

Für die ersten beiden Jahre (ab 1.3.2026) übernimmt die Verkäuferin eine 100%ige Mietzinsgarantie, einschließlich der Betriebskosten. Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage sind von dieser Garantie ausgenommen und müssen von den Eigentümern selbst getragen werden. Ab dem dritten Jahr fließen – für die Dauer von drei Jahren – sämtliche Mieteinnahmen in einen Mietenpool, um eine Solidarisierung der Erträge, gleichmäßige monatliche Ausschüttungen und eine Risikostreuung sicherzustellen. Eine Haftung für das Erzielen der angeführten Rendite wird ab dem 3. Jahr ausgeschlossen.

Für die Dauer von fünf Jahren übernimmt die Verkäuferin die Kosten für das Mietmanagement (Neuvermietung, Mietkassio etc.).

Alle in den Unterlagen angeführten Flächen (insbesondere Nutzflächen) basieren auf Rohbaumaßen. Maßtoleranzen von bis zu 5 % bleiben vorbehalten.

Dieses Investitionsvorhaben dient der (gemeinschaftlichen) Erzielung langfristiger Mieteinkünfte und unterliegt daher nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes bzw. sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung.

Diese Information stellt kein öffentliches Angebot im Sinne des Kapitalmarktgesetzes dar. Die vorliegende Dokumentation unterliegt daher nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.