



Nachhaltiges Immobilien-Investment in Top-Lage am Bodensee

Neugrütt 4 | 6923 Fußach

Die Wohnanlage wurde zur
Zertifizierung bei der Deutschen
Gesellschaft für Nachhaltiges
Bauen (DGNB) eingereicht
(Zertifizierungsziel: Gold)





Die i+R Gruppe

1904 gegründet zählt die i+R Gruppe heute zu den 10 größten eigentümergeführten Familienbetrieben Vorarlbergs (A). Geschäftsführende Gesellschafter sind Baumeister DI Joachim Alge und DI Reinhard Schertler.

Die Unternehmen der i+R stehen für hochspezialisierte Lösungen in den Bereichen Bauen, Immobilien und Bagger.

120
Jahre

1200
Mitarbeiter

725
Mio. Umsatz

i+R Wohnbau

Die i+R Wohnbau GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der i+R Gruppe GmbH mit den Geschäftsfeldern Projekt- und Standortentwicklung, Bauträger und Generalunternehmer. Vom Standort Lauterach aus arbeiten wir für private und gewerbliche Auftraggeber sowie für die öffentliche Hand in Vorarlberg. Mit einer Niederlassung in St. Margrethen (CH) sowie in Lindau (D) sind wir rund um den Bodensee tätig.

Realisierte Wohnungen pro Jahr: ca. 300

Geschäftsführung: Karlheinz Bayer und Reinold Meusburger

DGNB-zertifiziert seit 2025

Auszug bisher realisierter Investorenprojekte in Vorarlberg:

Wohnanlage	Ort	Anzahl Wohnungen
Farbgasse	Bludesch	17
Widenfeldstraße	Altach	13
Churerstraße	Rankweil	10
Kaiser-Franz-Josef Str.	Hohenems	18
Mühlefeldstraße	Lustenau	10
Am Römerstein	Höchst	25
Haselstauderstraße	Dornbirn	13
Unter der Eiche	Dornbirn	23
Dr. Häfele-Straße	Hohenems	18
Sonnenwies	Lauterach	55
Blumenegg	Bregenz	52



Das Projekt „Neugrütt“ bietet aus Investorensicht eine Reihe überzeugender Standort- und Projektvorteile:

Attraktive Lage

Gefragte Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Bodensee mit hervorragender Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders interessant für Pendler und Grenzgänger. Als Teil des wirtschaftsstarke Industrielandes Vorarlberg profitiert die Region von einer hohen Arbeitsplatzdichte und stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Hohe Investitionssicherheit

Die starke Nachfrage nach Wohnraum in Fußach sowie im gesamten Bodenseeraum trifft auf ein begrenztes Angebot – insbesondere im Segment 2- bis 4-Zimmerwohnungen. Dies schafft die Grundlage für ein nachhaltiges Mietniveau und hohe Auslastung.

DGNB-Zertifizierung in Gold

Das Projekt wird nach modernen Nachhaltigkeitsstandards geplant. Die angestrebte DGNB-Gold-Zertifizierung unterstreicht die ökologische, ökonomische und soziokulturelle Qualität der Immobilie.

Professionelle Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird im Rahmen einer Ausschreibung vergeben, wodurch eine qualitätsgesicherte Betreuung der Liegenschaft gewährleistet ist.

Zugang zum i+R Netzwerk

Investoren profitieren von der regionalen Marktkennntnis und dem bewährten Partnernetzwerk der i+R Wohnbau GmbH – von der Projektabwicklung bis hin zur Nachbetreuung.

Auf Wunsch übernimmt i+R die vollständige Organisation der Erstvermietung – professionell und effizient.



Die i+R Wohnbau GmbH entwickelt als Eigentümer die hochwertige Wohnanlage „Neugrütt“ in Fußach und bietet das Projekt schlüsselfertig zum Kauf an.

Der Neubau entsteht auf einem rund 2.223 m² großen Grundstück in Massivbauweise und umfasst ein Untergeschoss sowie drei Obergeschosse mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Der Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmerwohnungen deckt unterschiedliche Wohnbedürfnisse ab und spricht eine breite Zielgruppe potenzieller Mieter an.

Das Projekt ist bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zur Zertifizierung registriert. Angestrebt wird eine Auszeichnung in Gold.

Die DGNB-Zertifizierung basiert auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz: Neben ökologischen Aspekten wie Energieeffizienz und Ressourcenschonung fließen auch wirtschaftliche und soziokulturelle Kriterien – etwa Lebenszykluskosten, Nutzerkomfort und Standortqualität – in die Bewertung ein.

Ausstattung im Überblick:

PV-Anlage und Luftwärmepumpe

Barrierefreier Zugang mit Lift

Glasfaseranschluss

Tiefgarage und Kellerabteile

e-mobility-ready

Spielplatz

DGNB-Zertifizierung angestrebt



Eckdaten

Anzahl der Gebäude	1
Anzahl Einheiten	24
Wohnnutzfläche	1.407 m²
Grundstücksgröße	2.223 m²
PKW-Einstellplätze Tiefgarage	25
PKW-Abstellplätze	8
Baustart	Winter 2024
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2026



Fakten zum Projekt

Kaufpreis netto inkl. NK:	€ 9.009.485,-
Erwartete Jahresmieteinnahmen netto (inkl. PKW-Stellplätze)	€ 277.033,-
Durchschnittlicher Mietzins / m ² (netto, kalt)	€ 15,-
Durchschnittlicher Kaufpreis / m ² (netto)	€ 5.600,-

Finanzierungsannahmen

Eigenkapital: 43%, Fremdkapital: 57%

	Kredit 1 Darlehen variable Verzinsung	Kredit 2 Darlehen fixe Verzinsung
Anteil	32%	25%
Zins	3,15 p.a.	3,92 p.a.
Laufzeit	35 Jahre	35 Jahre

Renditekennzahlen

2025	3,04 %	Bruttoanfangsrendite inkl. Nebenkosten
25 Jahre	4,90 %	Dynamische EK-Rendite (Interner Zinsfuß inkl. Wertsteigerung, vor Steuern)- (Exit nach 25 Jahren unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitals)

ANNAHMEN

Instandhaltungskosten netto Ø 25 Jahre	1,4 EUR/m ² /Monat
Immobilienverwaltung	2% der Mieteinnahmen
Wohnung Miete inkl. Garage /m ² /Monat (netto)	16,41 EUR
davon Miete Garage /Monat (netto)	70,00 EUR
Leerstandsquote /Mietausfallwagnis	0,00% /1,00%
Wertsteigerung Objekt /Jahr**	2,00%
Mietertragssteigerung Index*	2,00%

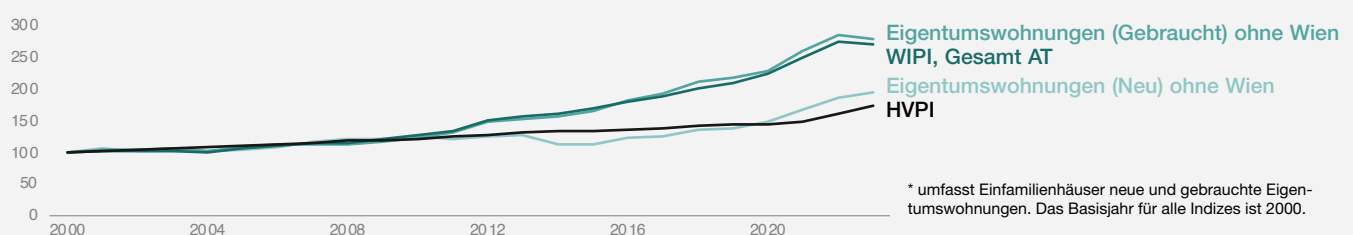
*Im Betrachtungszeitraum 25 Jahre 9% der Herstellungskosten

**Angelehnt an den HVPI (2000-2025): +2,4% | Abschlag im 1. Jahr 7%

MEHRWERT

Stabilität und Langfristigkeit
Diversifikation im Portfolio
Direkter Einfluss und Kontrolle
Geringere Marktvolatilität
Passives Einkommen durch Mieteinnahmen
Direktes Investment in Sachwerte

Wohnimmobilienpreisindex (WIPI) * und Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) Österreich





Makrolage

Die Wohnanlage „Neugrütt“ entsteht in der Markt-gemeinde Fußach, am Ufer des Bodensees im Bezirk Bregenz, Vorarlberg. Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und strategische Lage im Vierländereck Österreich–Deutschland–Schweiz–Liechtenstein aus.

Autobahn A14 (Rheintalautobahn)
in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Bahnhof Hard-Fußach	
mit regionalen und überregionalen Verbindungen.	
Flughafen St. Gallen-Altenrhein (CH)	ca. 13 km
Flughafen Friedrichshafen (DE)	ca. 50 km
Flughafen Zürich (CH)	ca. 110 km
Flughafen München (DE)	ca. 225 km

Demografie & Bevölkerungsentwicklung

Fußach zählt 4.089 Einwohner:innen, die Nachbargemeinde Höchst 8.602 Einwohner:innen. Im gesamten Rheindelta leben insgesamt 14.567 Personen (Stand: 31.03.2025). Vorarlberg verzeichnete zum Stichtag 31.03.2025 insgesamt 412.226 Hauptwohnsitze – ein Zuwachs von 1.565 Personen bzw. +0,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Wirtschaftskraft & Arbeitsmarkt

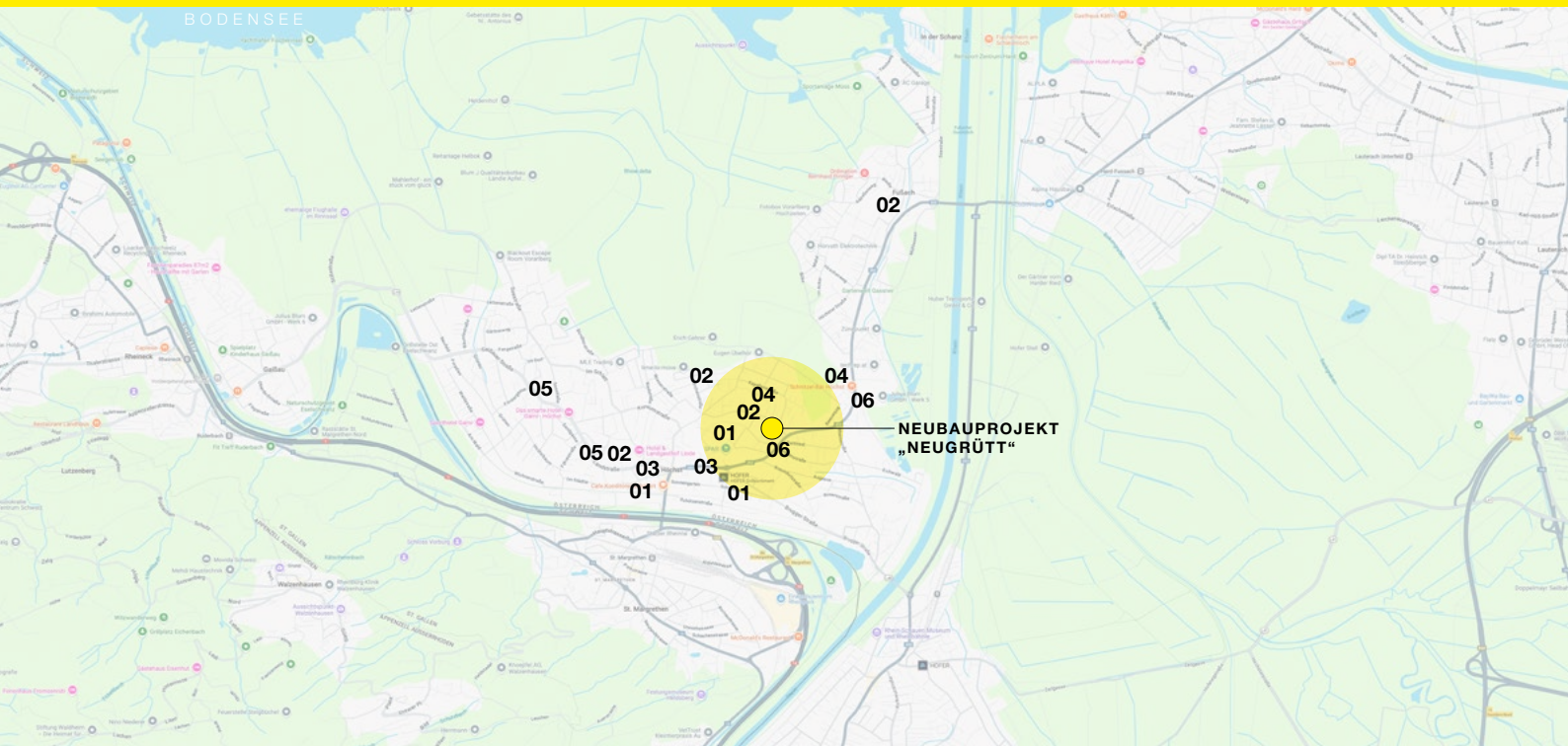
Vorarlberg gehört zu den wirtschaftsstärksten Bundesländern Österreichs und ist Heimat einer Vielzahl namhafter und international tätiger Unternehmen, die in ihren Branchen zu den Marktführern zählen.

Die Arbeitslosenquote in Vorarlberg liegt bei 5,7 % (Stand: Februar 2025), deutlich unter dem österreichweiten Durchschnitt von 8,1 %.

Kaufkraft & Lebensqualität

Mit einer durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft von 30.544 € liegt Vorarlberg knapp unter dem Spitzenreiter Niederösterreich und deutlich über dem österreichischen Durchschnitt.

Vorarlberg zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, bedingt durch eine intakte Umwelt, ein vielfältiges Kulturangebot und eine hervorragende Infrastruktur.



Mikrolage

Die Umgebung des Projekts „Neugrütt“ bietet eine hohe Aufenthaltsqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere im unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rheindelta.

Die Nähe zum Bodensee, ein gut ausgebautes Rad- und Wegenetz sowie diverse Freizeitangebote am Wasser schaffen ein Umfeld, das langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität sichert – ein relevanter Standortvorteil im Hinblick auf Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

In Fußach und den umliegenden Gemeinden haben sich zahlreiche renommierte, international tätige Unternehmen angesiedelt. Dazu zählen unter anderem: Julius Blum GmbH, ALPLA Group, Künz GmbH, Doppelmayr Seilbahnen GmbH, Rauch Fruchtsäfte GmbH, Zumtobel Group, Gebrüder Weiss GmbH, Grass GmbH, Getzner Werkstoffe GmbH und Rupp AG.

In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- | | |
|----|---|
| 01 | Supermärkte und Bäckereien |
| 02 | Apotheken und Arztpraxen |
| 03 | Banken und Geldautomaten |
| 04 | Restaurants |
| 05 | Volksschule im Ort, weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden |
| 06 | Bushaltestellen |

Diese starke industrielle Präsenz macht die Region zu einem attraktiven Wohnstandort mit stabiler wirtschaftlicher Basis.

Zudem profitiert der Standort von der Nähe zur Schweizer Grenze, was Fußach besonders für Pendler attraktiv macht. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke und grenznaher Lage trägt wesentlich zur nachhaltigen Nachfrage nach Wohnraum in der Region bei.

Die Wohnanlage umfasst 24 funktional geplante Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Die dargestellten Typologien finden sich in gespiegelten Varianten im gesamten Gebäude wieder und zeichnen sich durch effiziente Raumaufteilung und klare Strukturen aus.

Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über einen privaten Gartenanteil.

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt hohe Standards und unterstützt den nachhaltigen Projektansatz. Sie umfasst unter anderem:

Holzfenster mit dreifach-Isolierverglasung

Echtholzparkett in Eiche

Terrassenplatten im Format 40 x 40 cm

Wand- und Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm

Niedertemperatur-Fußbodenheizung

Elektrische Raffstoren in allen Zimmern

Bodentiefe, schwellenfreie Dusche

Frostsicherer Wasseranschluss bei Gartenwohnungen

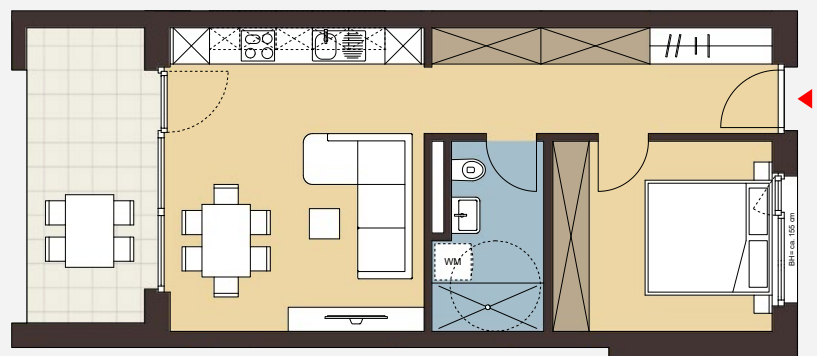
2-Zimmerwohnung

Kochen/Wohnen/Essen	21,50 m ²
Schlafen	11,40 m ²
Bad	5,30 m ²
Gang/Garderobe	9,80 m ²

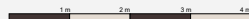
Gesamtfläche 48,00 m²

Terrasse ca. 10,00 m²

Gartenanteil ca. 30,00 m²



Maßstab 1:50

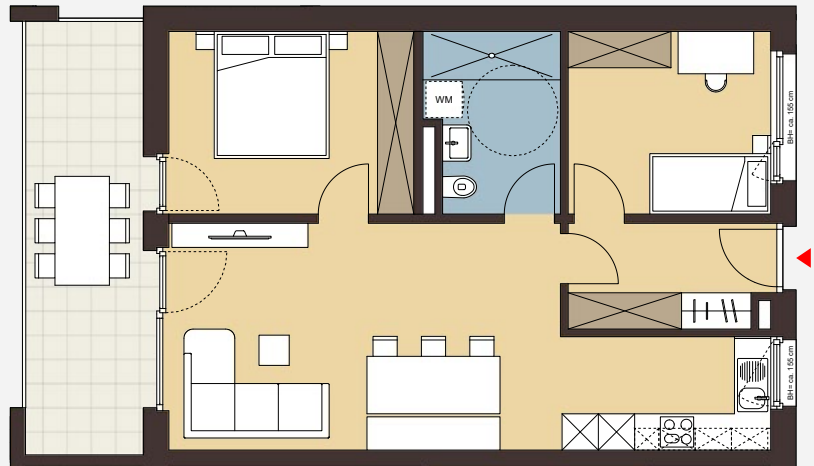


Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße



3-Zimmerwohnung

Kochen/Wohnen/Essen	31,10 m ²
Schlafen	12,50 m ²
Zimmer	10,10 m ²
Bad	6,30 m ²
Gang/Garderobe	5,70 m ²
Gesamtfläche	65,70 m²
Terrasse	ca. 14,60 m ²



Maßstab 1:50

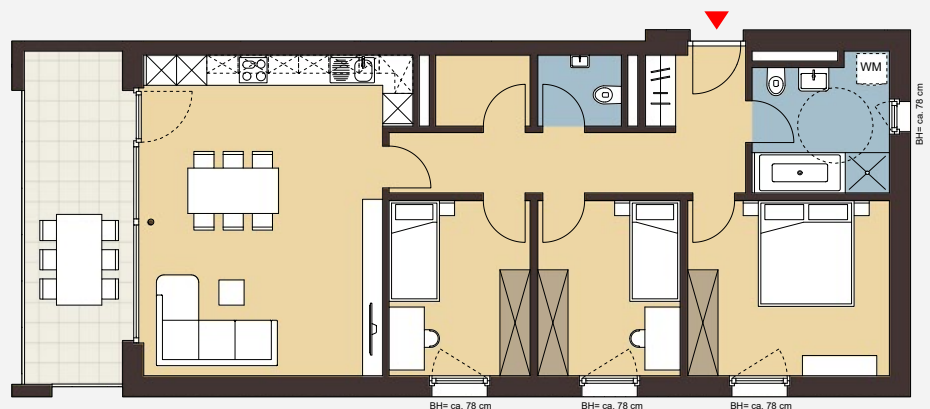


Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumasse



4-Zimmerwohnung

Kochen/Wohnen/Essen	31,60 m ²
Schlafen	13,90 m ²
Zimmer	9,80 m ²
Zimmer	9,70 m ²
Bad	7,10 m ²
Gang/Garderobe	11,50 m ²
WC	2,30 m ²
Hauswirtschaft	2,60 m ²
Gesamtfläche	88,50 m²
Terrasse	ca. 14,00 m ²



Maßstab 1:75



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumasse





Kontakt



Manfred Eisbacher
Verkaufsleitung / Prokurist

+43 5574 6888-2511

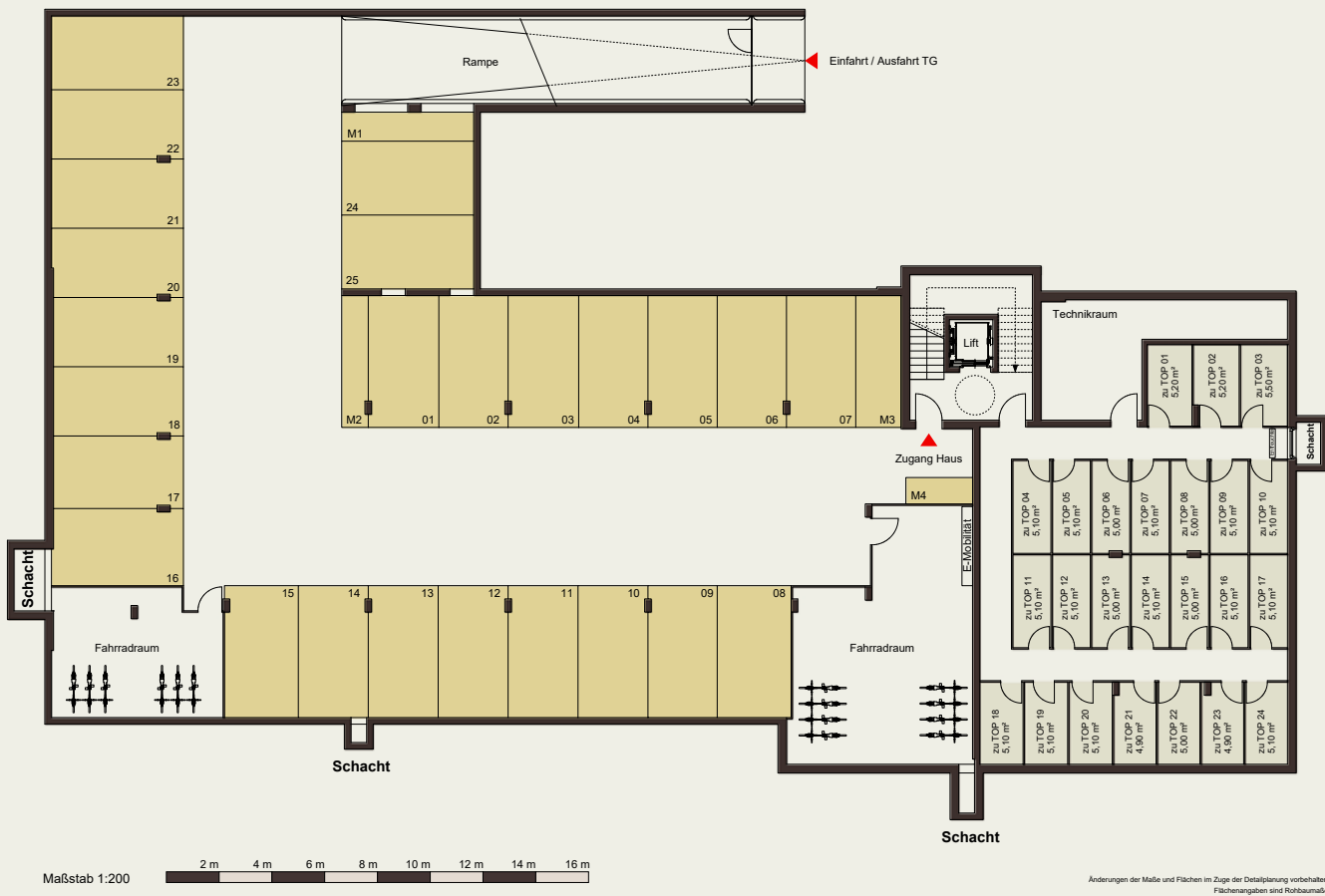
m.eisbacher@ir-gruppe.com

Angabenvorbehalt:

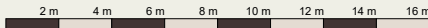
Die Angaben stammen von der Verkäuferin (i+R Wohnbau GmbH), dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Sämtliche Illustrationen sind unverbindlich. Sowohl Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen, die Ausstattung mit technischen Geräten als auch Bepflanzungen und Außenlagen dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge.

Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, besteht nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Baurechtliche und/oder bautechnische Änderungen sowie Änderungen im Zeitplan und Bauverlauf bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der notarielle Kaufvertrag.

Untergeschoss



Maßstab 1:200



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumasse



Erdgeschoss



Grundstücksgrenze

Maßstab 1:250

4 m 8 m 12 m 16 m

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße

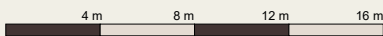


Obergeschoss



Grundstücksgrenze

Maßstab 1:250



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße

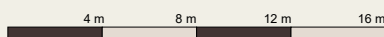


Dachgeschoss



Grundstücksgrenze

Maßstab 1:250



Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumaße



