

**NEUBAU
PROJEKT**
Neugrütt



Wohnbau



Immobilien-Investment in Top-Lage am Bodensee

Neugrütt 4 | 6923 Fußach



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 Markus Schaub

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 nachhaltig stabiles Mietniveau und hohe Auslastung.

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 Marktkenntnis 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.

Ausstattung im Überblick:

PV-Anlage und Luftwärmepumpe

Barrierefreier Zugang mit Lift

Glasfaseranschluss

Tiefgarage und Kellerabteile

e-mobility-ready

Spielplatz



Eckdaten

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Anzahl der Gebäude | 1 |
| Anzahl Einheiten | 24 |
| Wohnnutzfläche | 1.407 m ² |
| Grundstückgröße | 2.223 m ² |
| PKW-Einstellplätze Tiefgarage | 25 |
| PKW-Abstellplätze | 8 |
| Baustart | Winter 2024 |
| Geplante Fertigstellung | Juni 2026 |



Fakten zum Projekt

| | |
|---|---------------|
| Kaufpreis netto | € 8.460.000,- |
| 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

| | | |
|----------|---------------|---|
| 2026 | 3,27 % | Bruttoanfangsrendite |
| 25 Jahre | 4,90 % | Dynamische EK-Rendite (Interner Zinsfuß inkl. Wertsteigerung, vor Steuern)- (Exit nach 25 Jahren unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitals) |

ANNAHMEN

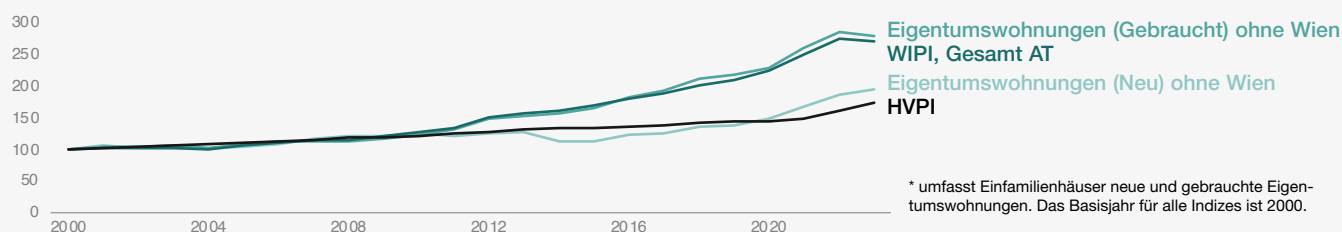
| | |
|---|-------------------------------|
| Instandhaltungskosten netto Ø 25 Jahre | 1,4 EUR/m ² /Monat |
| Immobilienverwaltung | 2% der Mieteinnahmen |
| Wohnung Miete inkl. Garage /m ² /Monat (netto) | 16,41 EUR |
| davon Miete Garage /Monat (netto) | 70,00 EUR |
| Leerstandsquote /Mietausfallwagnis | 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.

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 %.

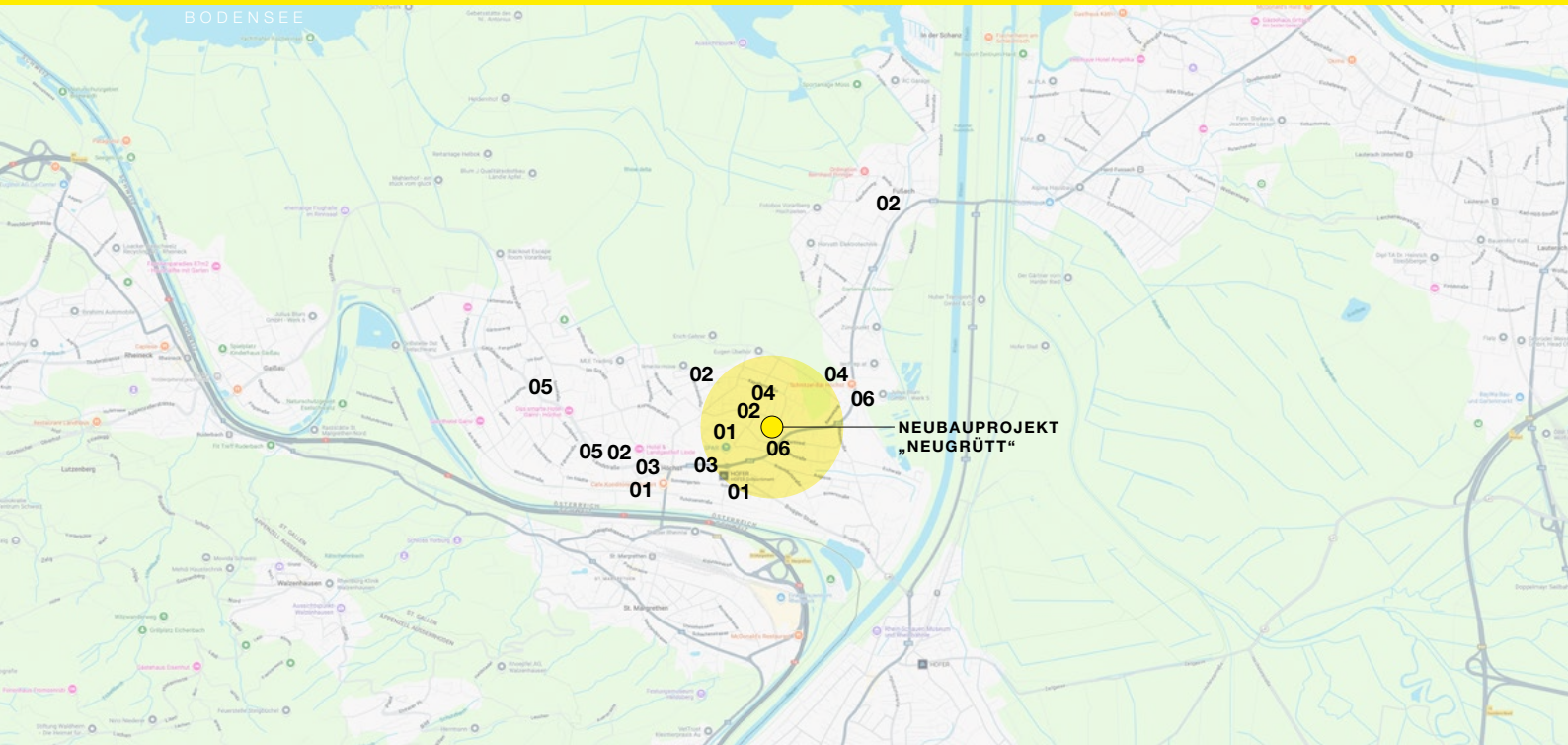
Autobahn A14 (Rheintalautobahn) in wenigen Fahrminuten erreichbar.

| 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 |

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

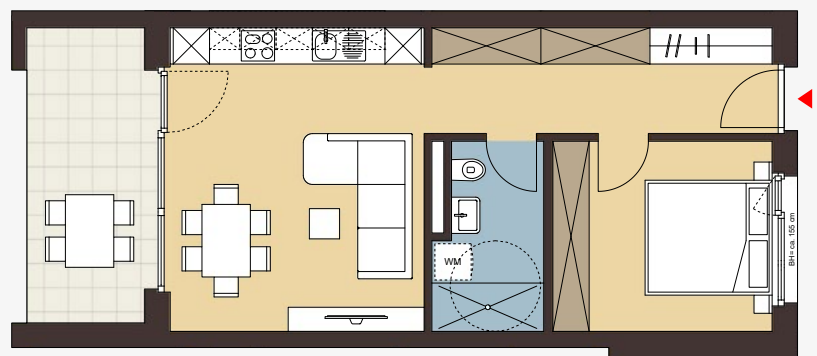
Elektrische Raffstoren in allen Zimmern

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 m ² |
| Gartenanteil | ca. 30,00 m ² |



Maßstab 1:50

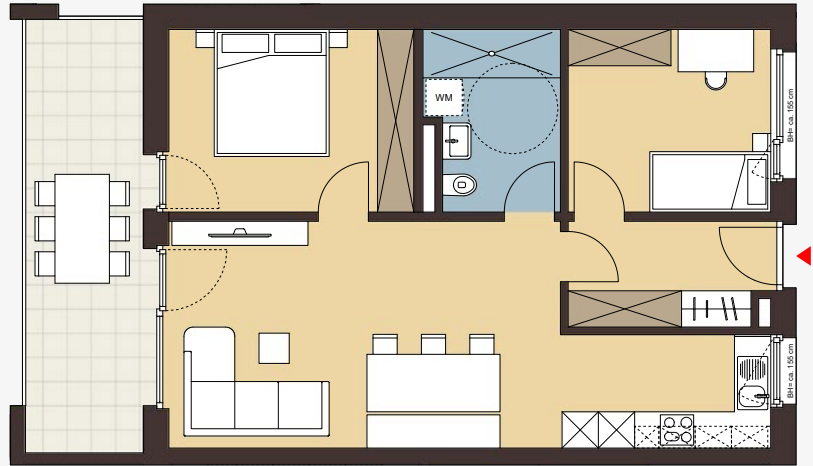


Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumasse



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

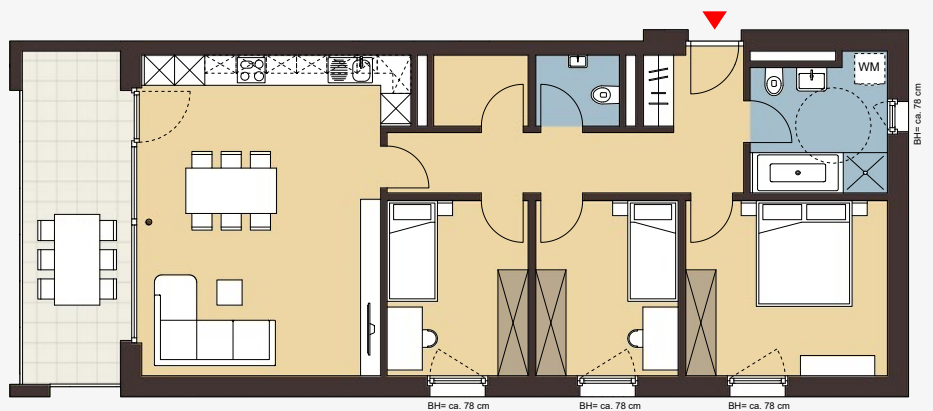


Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten!
Flächenangaben sind Rohbaumasse



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

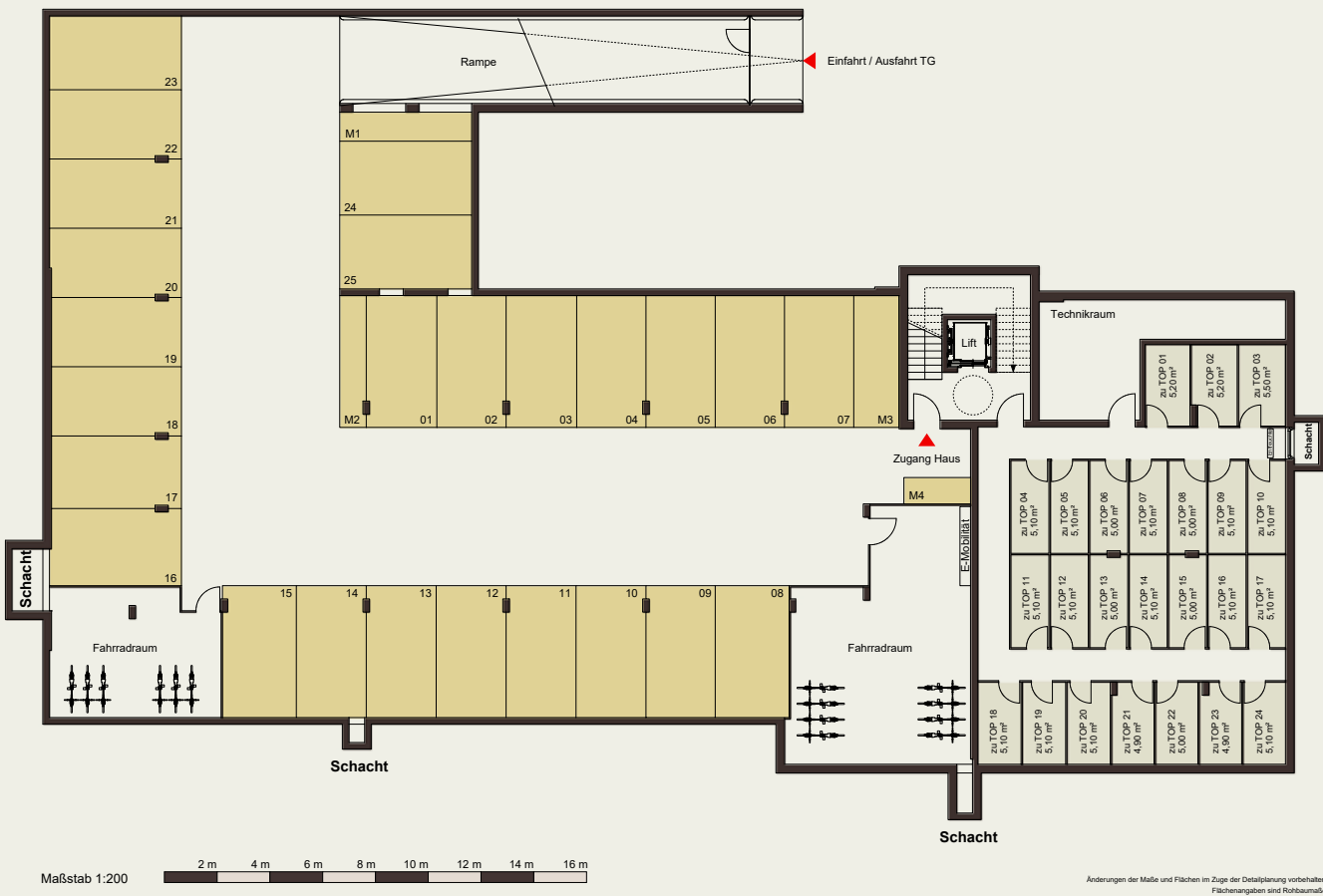
✉ m.eisbacher@ir-gruppe.com

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



Erdgeschoss



Obergeschoss



Grundstückgrenze

Maßstab 1:250



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

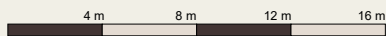


Dachgeschoss



Grundstückgrenze

Maßstab 1:250



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



i+R Wohnbau GmbH
Johann-Schertler-Straße 1
6923 Lauterach
+43 5574 6888

ir-wohnbau.com