



  
**ROTHEAU**  
Resort

**Ein Projekt von:  
Dr. Stefan Duschek**

Bauträger

# Das Rotheau Resort

**Es ist soweit: Die Realisierungsphase beginnt!**

Eine über 27.000 m<sup>2</sup> große Liegenschaft mit Südhangausrichtung, einem riesigen Amphitheater ähnelnd, wird erschlossen: Eine Wohnhausanlage mit einer Nutzfläche von voraussichtlich 10.000 m<sup>2</sup> bzw. rund 130 Wohnungen.

## **Schwerpunkt Nachhaltigkeit:**

- Geringe Bodenversiegelung: unter 12%
- Photovoltaik, Geothermie, Wärmepumpen und Batteriespeicher lassen 50% des Energiebedarfes erwarten
- Mit Errichtung eines Kleinkraftwerkes in nur 50 Meter Entfernung wird die energietechnische Vollversorgung des Rotheau Resort erreicht





# Der Erste Bauabschnitt

Die neue Flächenwidmung ist in Ausarbeitung und wird nach Jahreswechsel vorliegen. Nach Einreichplanung und deren Genehmigung, Ausschreibung und Vergabe erscheint der Baubeginn für den 1. Abschnitt mit Frühjahr 2026 gesichert.

## Ausstattung:

- Kontrollierte Resortzufahrt
- Beheizter Outdoorpool min. 10 x 5 m
- Wellnesshalle
- Fußbodenheizung und Klimatisierung
- elektrische Raffstore an allen südseitigen Öffnungen



**Nutzfläche rd. 2.800m<sup>2</sup> bzw. 40 Wohnungen**



**GIK netto € 8,6 Mio., Mietertrag 4,38%**



**GIK inkl. MwSt. € 10,3 Mio.,  
Verkaufserlöse 12,5 Mio.**

Eine Kalkulation und visualisierte Darstellungen des Projektes im Anhang.

Zur Finanzierung werden bis zu € 2 Mio. zur Zeichnung begeben; dieser Betrag deckt die Ankaufs- und Planungskosten für das Projekt und das Kleinkraftwerk ab. Diese Finanzierung erfolgt steueroptimierend über Genussrechte.

#### **Besondere Merkmale:**

- **Zeichnung ab € 100.000.-**
- **Verzinsung: 13,8 % vor KESt; 10% netto nach Steuern**
- **Laufzeit: 24 Monate**

#### **Sicherheit:**

- **Option auf Beteiligung an der Projektgesellschaft**
- **Persönliche Haftung des geschäftsführenden Gesellschafters**

In Abhängigkeit der Marktentwicklung werden die weiteren Bauteile umgesetzt. Mit Wahrnehmung der Beteiligungsoption werden die Investoren am Gesamtprojekt partizipieren.



**Nutzfläche 10.000 m², 130 Wohnungen,  
200 Garagenplätze**



**GIK netto € 30 Mio., Mietertrag 4,4%**



**GIK inkl. MwSt.: 35,8 Mio., Verkaufserlöse  
€ 44 Mio.**



## Zukunftstaugliche Immobilien

Die Einzigartigkeit des Resort besteht aus einer in sich geschlossen Anlage mit höchstem Lebenskomfort und und bester Nachhaltigkeit zu geringen laufenden Kosten. Die Nähe zur Landeshauptstadt samt Erschließung runden die Attraktivität dieses Projektes ab.