# \*THEHEIMAT\*



#### **\*** ZU HAUSE AM ARLBERG **\***

## Heimat ist, wo das Herz höherschlägt



#### **\*** EIN GENUSS FÜRS HERZ **\***

## Genießen Sie das Außergewöhnliche.

Wir errichten in diesem Moment Ihr
Traum-Apartment auf einem
sonnenverwöhnten Plateau in den
österreichischen Alpen. Es erwarten Sie
365 Tage voller Genuss:

- Natur & Gemütlichkeit der Alpen
   hautnah
- Faszinierendes Panorama über Gipfel und Täler hinweg
- Kompromisslos komfortable und nachhaltige Einrichtung





#### \* DIE ALPEN \*

## Verlieben Sie sich in Europas schönste Bergregion.

Dahinschmelzen leicht gemacht: Entspannen Sie in Ihrem eigenen Apartment während den schönsten Jahreszeiten. In der Zwischenzeit lassen Sie es einfach für Sie Geld erwirtschaften.

- Persönlich: Jedes Apartment ist einzigartig und Ihr individuell gestalteter Rückzugsort.
- Buy-to-Let: Bis zu 8 Wochen pro Jahr Eigennutzung plus Rendite
- Full Serviced Apartments: Sie genießen, wir kümmern uns um alles Weitere.

**Tipp:** Entdecken Sie weitere interessante Widmungen für Ihr Traum-Apartment auf Seite 19.









#### **\*** FÜR JEDE JAHRESZEIT **\***

## Erleben Sie zauberhafte Momente.

Zwischen Arlberg und Bregenzerwald ist alles möglich: Urlaub in der Natur, grenzenloses Wintersportvergnügen, niveauvolle Kulturevents oder Entspannung pur.

- Ski Arlberg vor der Haustüre: 305 km Skipisten
- Schneesicher: 11 Meter Schnee pro Saison
- Österreichs schönster Platz 2017 zu Fuß erreichbar

Mehr Freizeit-Ideen unter:



www.theheimat.at







#### **\*** DOUBLE TREE BY HILTON **\***

### Machen Sie Ferien, verdienen Sie Rendite.

Den Rest können Sie uns überlassen. Wir haben für Sie den besten Operator nach Schröcken-Nesslegg geholt: Die Tristar GmbH ist ein mehrfach prämierter Betreiber von Markenhotels im deutschsprachigen Raum. Das renommierte Unternehmen bringt mit der Marke "DoubleTree by Hilton™" erstmals einen Betrieb der weltweit tätigen Premium-Hotelkette an den Arlberg. Die Eigentümer der The Heimat-Apartments profitieren damit vom ausgezeichneten Vier-Sterne-Plus-Service der Tristar GmbH sowie auch vom weltweiten Renommee der Hilton™-Gruppe.

Tristar-Service in Hilton™-Qualität bedeutet für Sie:

- Vertrieb und Vermietung an Premiumgäste
- Transparente Abrechnungen und pünktliche Ausschüttungen
- Voller Service f
  ür einen makellosen Apartment-Zustand
- 24 Stunden Roomservice und kulinarische Genüsse
- Hervorragende Qualit\u00e4t in beiden Restaurants des Hauses
- Maximalisierung von Rendite & Werterhalt







#### \* THE HEIMAT \*

## Gebaut für höhere Ansprüche.

Das Sonnenplateau Nesslegg liegt am Hochtannbergpass auf 1.495 m Höhe. Die Apartments werden direkt am Skigebiet Arlberg errichtet – Ski-In und Ski-Out\* inkludiert. Obwohl sie in hochalpiner Lage errichtet werden, sind die Apartments ganzjährig über eine gut ausgebaute Passstraße angebunden. Die internationalen Flughäfen München, Zürich und Innsbruck können bequem per Auto oder Transfershuttle erreicht werden. Willkommen daheim!





#### Flexibel

sechs/acht Wochen Eigennutzung oder Ferienwidmung auf Anfrage



#### Ausgezeichnet

der Körbersee, Österreichs schönster Platz 2017, in Spaziernähe



#### Sorglos

Full-serviced, Buy-to-let Apartments



#### Komfortabel

Tiefgaragenparkplätze und Carports



#### Schneesicher

11 m Schneefall pro Jahr, jedes Jahr



#### Geschäftstüchtig

Ballsaal und Meetingräume



#### Nah

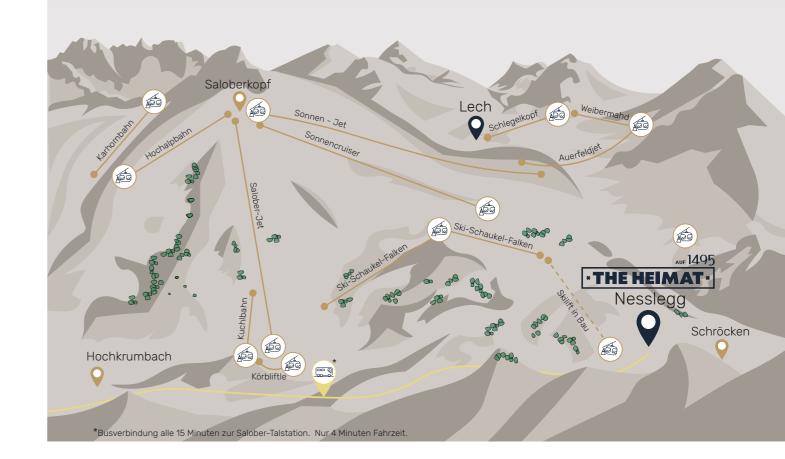
Ski-In und Ski-Out\* zu Österreichs größtem Skigebiet



#### Unvergleichlich

2 Wellness-Anlagen, Spa und Infinity-Pool auf über 2.000 qm

\* Ski-Out über Shuttle/Ski-Bus (Skilift in Entwicklung)



#### **\*** ALLES IM BLICK **\***

## Entdecken Sie 19 gute Gründe.

Wer auf diesem alpinen Plateau steht und den Blick über das atemberaubende Panorama aus Bergen, Wäldern und Täler schweifen lässt, braucht keine weiteren Argumente mehr. Wir liefern Ihnen dennoch ein paar davon:

- 1. Neubau-Apartments mit Naturkraft-Ausstattung
- 2. Direkt am Skigebiet Arlberg: Dorfabfahrt Schröcken vor der Haustüre
- 3. Schönste Natur & großartige Wandergelegenheiten in den warmen Monaten
- 4. 1.495 m: das Höhenreizklima wird als heilsam für Allergiker bezeichnet
- 5. Barrierefreier Zugang zu allen Apartments und öffentlichen Räumlichkeiten
- 6. Apartment-Service durch den renommierten Betreiber Tristar GmbH
- 7. Gute Anbindung an alle Flughäfen zwischen Zürich & München

#### Ausstattung & Infrastruktur:

- 8. 200 m² Infinity-Pool mit Panoramaglasfront und beheizten Liegen
- 9. 1.000+ m² SPA, Wellness und Sauna
- 10. Skiräume und Keller
- 11. Private Tiefgarage

#### Kulinarik & Shopping:

- 12. Zwei Hilton-Gourmet-Restaurants im Haus
- 13. Großzügige Lobby mit Bar und Shop für Alltägliches
- 14. Hauseigener Skiverleih und Wintersportshop
- 15. Spar-Supermarkt und weitere Restaurants in der Nähe

#### Ihre persönlichen Vorteile:

- 16. Apartments mit 3 unterschiedlichen Widmungsarten
- 17. Freie Auswahl aus 3 exklusiven The Heimat-Ausstattungsvarianten
- 18. Sehr attraktive Rendite mit hoher Sicherheit
- 19. Einmalige, unverbaubare Aussicht auf die Berge. Einfach genießen.



















#### **\*** NUR FÜR SIE **\***

## Drei Widmungsarten im Überblick.

#### Investoren-Wohnung mit Eigennutzung

Ihr Apartment wird von unserem erfahrenen Apartment-Betreiber geführt. Vermietung und Pflege Ihrer Immobilie wird für Sie von uns übernommen. Sie erhalten die entsprechende Rendite für die Nutzung Ihres Besitzes. Zusätzlich können Sie Ihr Apartment nach Absprache bis zu sechs Wochen pro Jahr für Ihren eigenen Urlaub nutzen.

#### **INVESTOREN**

#### Ferienwohnungswidmung "neu"

Diese werden während der ersten 20 Jahre von unserem erfahrenen Apartment-Betreiber an Gäste vermietet (Buy-to-Let Serviced Apartments). Vermietung und Pflege Ihrer Immobilie werden von unserem Betreiber direkt durchgeführt. Ihr Apartment generiert so für Sie Ihre entsprechende Rendite. Zudem können Sie Ihr Apartment bis zu acht Wochen pro Jahr nach freier Wahl für Ihren eigenen Urlaub nutzen. Ab dem 21. Jahr wird Ihre Immobilie automatisch in einen Zweitwohnsitz umgewidmet.

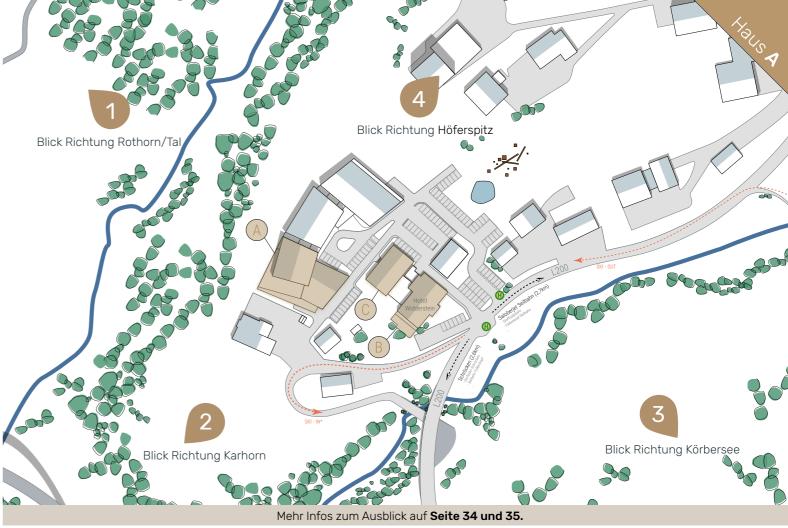
#### FERIENWOHNUNG

#### Zweitwohnsitzwidmung

Mit dieser im Alpenraum sehr seltenen Widmung steht die Nutzung Ihres Apartments ausschließlich Ihnen zur Verfügung. Verfügt Ihr Apartment über diese Ferienwohnungswidmung, wird die Immobilie bei Kauf somit als Zweitwohnsitz eingetragen. Sie können Ihr Eigentum von Anfang an ganzjährig unbeschränkt als Urlaubsdomizil oder Wohnsitz nutzen.

#### **ZWEITWOHNSITZ**









#### 1. Untergeschoss

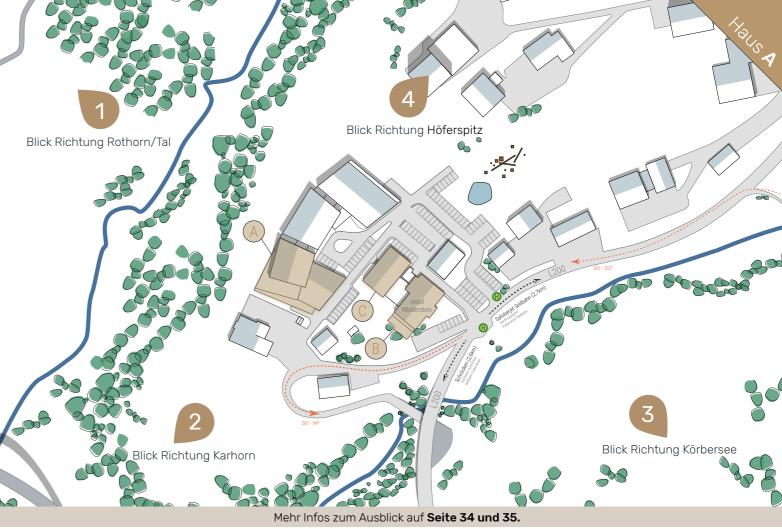
Zweitwohnsitz

Ferienwohnung

Investoren

Mehr Infos dazu auf **Seite 19** 









#### Erdgeschoss

Zweitwohnsitz

Ferienwohnung

Investoren

Mehr Infos dazu auf **Seite 19** 









#### 1. Obergeschoss

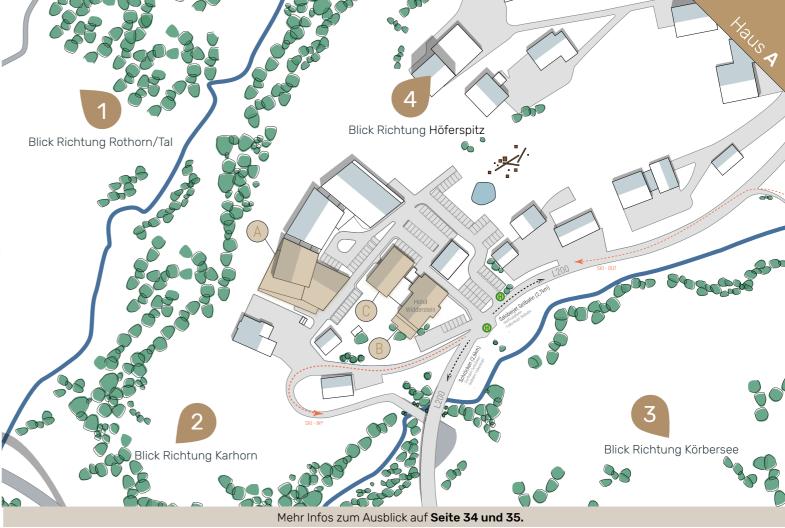
Zweitwohnsitz

Ferienwohnung

Investoren

Mehr Infos dazu auf **Seite 19** 









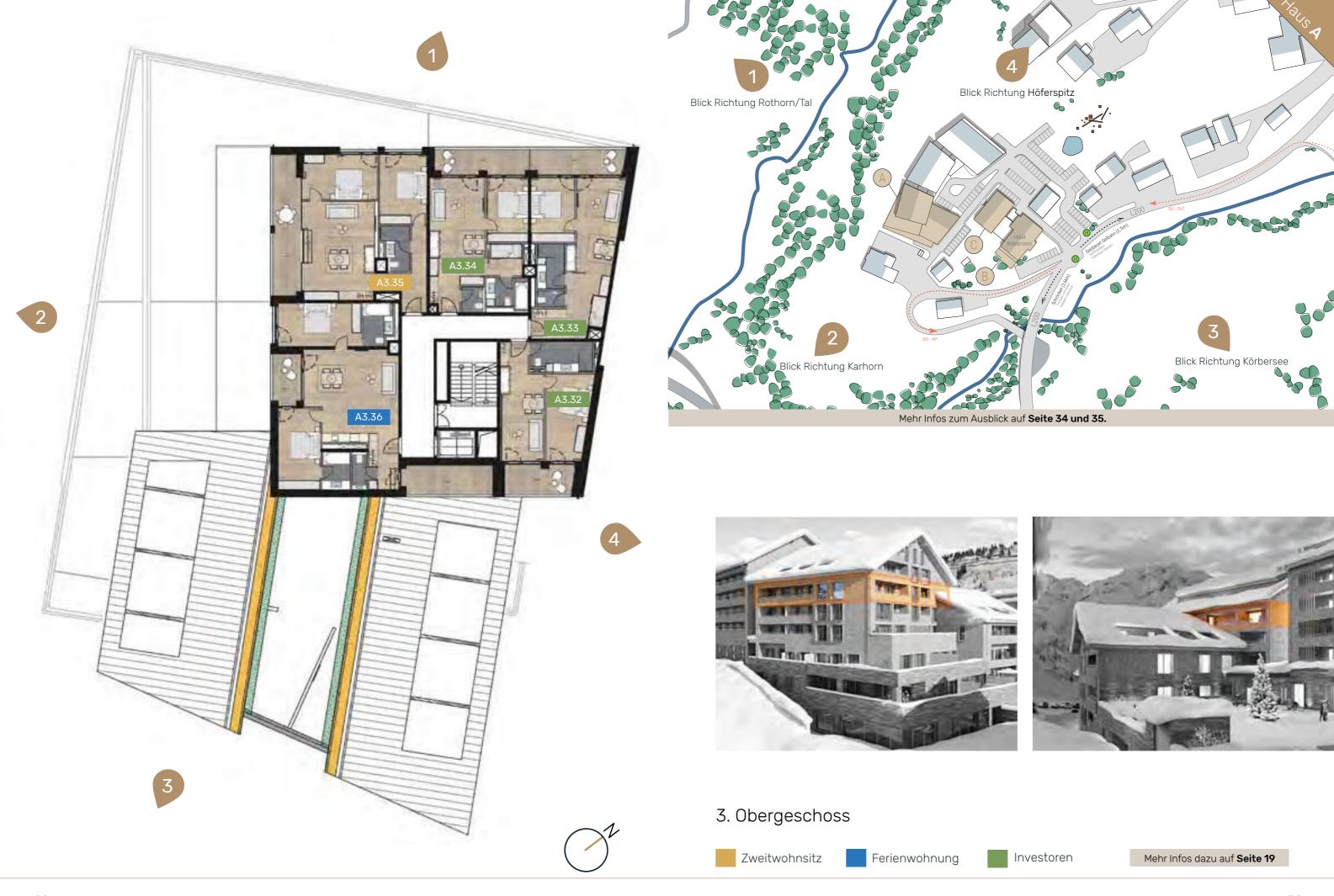
#### 2. Obergeschoss

Zweitwohnsitz

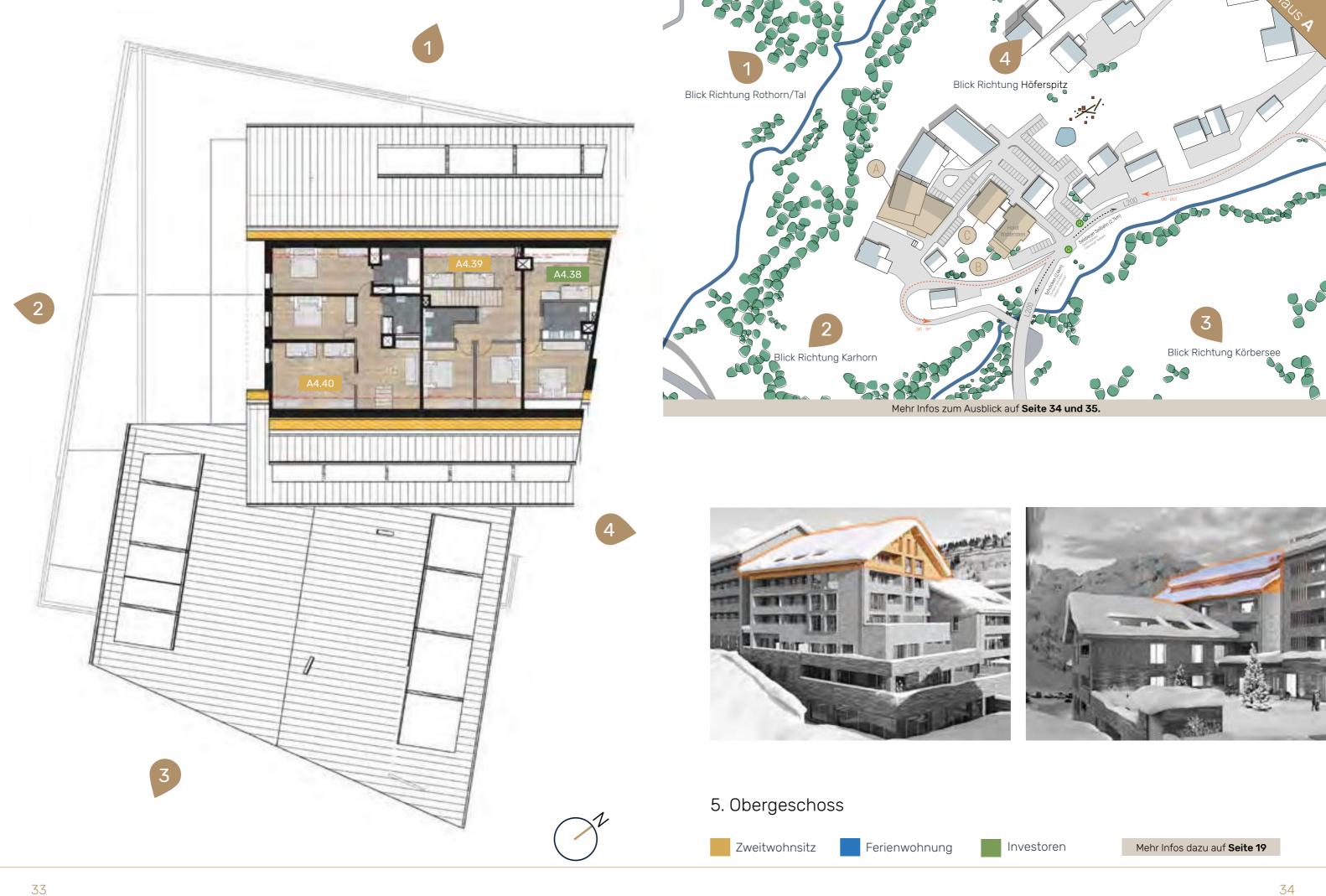
Ferienwohnung

Investoren

Mehr Infos dazu auf **Seite 19** 















\* AUSBLICK \*

## Sommer



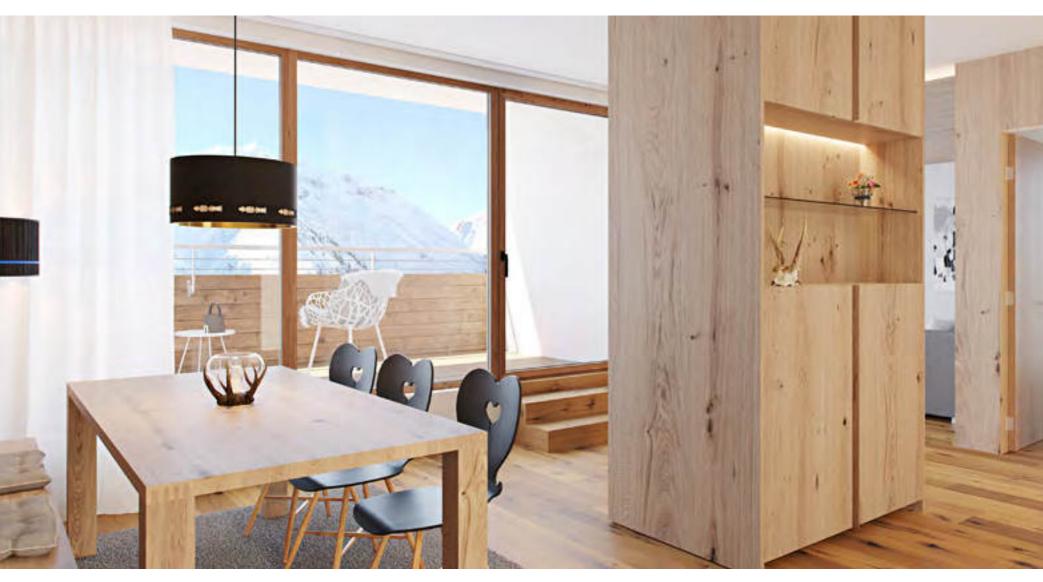






\* AUSBLICK \*

## Winter





#### **\*** DIE AUSSTATTUNG **\***

## Stil "The Heimat"

von Johannes Humml

Durchdacht, traditionell, naturverbunden, liebevoll, stilvoll, edel, elegant, heimelig.







#### \* EXKLUSIV \*

### Wir sind für Sie da.

#### Schmid & Romagna Immobilien GmbH

Maurachgasse 12 6900 Bregenz +43 (0)5574 / 208 15 christoph.romagna@srimmo.at www.srimmo.at

#### Arlberg Alpin Apart Plus Errichtergesellschaft mbH

Römerweg 8 6923 Lauterach meinkontakt@theheimat.at

#### rwerbsnebenkosten

Im Falle eines Erwerbs einer Liegenschaft in Österreich dürfen wir auf folgende Nebenkosten hinweisen:

3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragung, 1,2% Vertragserrichtungskosten und Treuhandschaft brutto zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten. Nähere Infos hierzu erhalten Sie von Ihrem Vertriebsansprechpartner!

Vertragserrichtung und treuhandschaftliche Abwicklung erfolgt durch die Anwaltskanzlei Dr. Karl Schelling, Dornbirn.

#### Allgemeine Informationen

Visualisierte Ansichten können nach Fertigstellung von der Realität abweichen. Die angeführten Daten wurden mit Sorgfalt erhoben. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Bilder in dieser Broschüre können Ansichten, Visualisierungen, Aussichten, Musterbilder sowie Aufnahmen aus der gesamten Anlage sein. Rechte für Bild, Text und Layout liegen bei Arlberg Alpin Apart Plus Errichtergesellschaft mbH. Weitergabe und Nutzung von jeglichen Inhalten über die Arlberg Alpin Aparts erfordern eine ausdrücklich schriftliche Zustimmung der Arlberg Alpin Apart Plus Errichtergesellschaft mbH. Bild- und Logorechte liegen bei dessen Urheber.

Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Bregenz.

#### Notice to european economic area investors

In relation to each member state (each, a "Relevant Member State") of the EEA which has implemented Directive 2003/71/EC as amended (the "Prospectus Directive"), each Holder has represented and agreed that with effect from and including the date on which the Prospectus Directive is implemented in that Relevant Member State (the "Relevant Implementation Date"), it has not made and will not make an offer of Bonds to the public in that Relevant Member State other than:

a. to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Directive;

b. to fewer than 100 or, if the Relevant Member State has implemented the relevant provision of the 2010 PD Amending Directive, 150, natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Directive), as permitted under the Prospectus Directive; or c. in any other circumstances falling within Article 3(2) of the Prospectus

Directive; provided that no such offer of the Bonds shall require the publication of a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Directive or supplement a prospectus pursuant to Article 16 of the Prospectus Directive other than in reliance of Article 3(2)(b).

For the purposes of this provision, the expression an "offer of Bonds to the public" in relation to any Bonds in any Relevant Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the Bonds to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe to the Bonds, as the same may be varied in that Relevant Member State by any measure implementing the Prospectus Directive in that Relevant Member State and, for the avoidance of doubt, the expression "Prospectus Directive" means Directive 2003/71/EC (and amendments thereto, including the 2010 PD Amending Directive, to the extent implemented in the Relevant Member State) and includes any relevant implementing measure in each Relevant Member State and the expression "2010 PD Amending Directive" means Directive 2010/73/EU.

Each subscriber for or purchaser of the Bonds in the offering located within a member state of the EEA will be deemed to have represented, acknowledged and agreed that it is a "qualified investor" within the meaning of Article 2(1)(e) of the Prospectus Directive. The Issuer will rely upon the trust and accuracy of the foregoing representation, acknowledgement and agreement.

### Energieausweis für Nicht-Wohngebäude Nr. 70220-1



Objekt	Nessleg	g - Arlberg Resort		
Gebäude (-teil)			Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Hotels		Letzte Veränderung	
Straße	Nesslegg		Katastralgemeinde	Schröcken
PLZ, Ort	6888	Schröcken	KG-Nummer	91017
Grundstücksnr.	29/1		Seehöhe	1269 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT	<b>HWB</b> <sub>Ref.</sub> kWh/m²a	<b>PEB</b> kWh/m²a	CO <sub>2</sub> kg/m²a	f <sub>GEE</sub>
	1	13/10	7	7/1
A++				
A+				
A				
В	В 28		2 00	в 0,87
C			c 30	
D		D 241		(n-
E				
F				175
G				

HWB<sub>Ref.</sub>: Der Referenz-Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der Endenergiebedarf entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO<sub>2</sub>: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f<sub>GEE</sub>: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieses Energieausweis-Formular entspricht der Baueingabeverordnung LGBI.Nr. 62/2001, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 92/2016, in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils

EAW-Schlüssel: L3G2JKRN

. .