

## 3 Sterne Superior Hotel Gschnitz



**Objektnummer: 24**

**Eine Immobilie von Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6150 Gschnitz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	2.484,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.680.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	724,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

50.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Klaus Ennemoser**

Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH  
Kranebitter Allee 202  
6020 Innsbruck

T +43 512 281800  
H +43 664 3416830

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Es gelangt ein Hotel mit Hallenbad und Wellnessbereich im Gschnitztal zum Verkauf.

In Sonnenexponierter Lage, Mitten im Gschnitztal ist das Hotel ein beliebtes Ziel sowohl im Winter als auch im Sommer.

Durch die letzte Generalsanierung im Jahr 2006 sowie laufende Instandhaltungsarbeiten präsentiert sich das Objekt in einem sehr guten Zustand.

### Key Facts:

Doppelzimmer	19
Familienzimmer	6
Personalzimmer	2
3-Zimmer-Wohnung	1
4-Zimmer-Wohnung	1
<b>Zimmeranzahl Gesamt</b>	<b>35</b>
<b>Gesamtkubatur oberirdisch</b>	<b>5.010,75 m<sup>3</sup></b>
Gesamtkubatur unterirdisch	2.228,68 m <sup>3</sup>
<b>Bruttogeschossfläche oberirdisch</b>	<b>1.665,60 m<sup>2</sup></b>
Bruttogeschossfläche unterirdisch	818,32 m <sup>2</sup>

Im Untergeschoss befindet sich ein Hallenbad mit angeschlossenem Wellness-, Fitness- und Massagebereich. Weiters befinden sich zwei Personalzimmer mit natürlichem Lichteinfall, sowie Lager- & Kühlräume der Küche. Weiters befinden sich hier Heiz-, Tank, & Lüftungsraum sowie weitere Neben- & Lagerräume. An der Ostseite wurde im Jahre 2006 ein eingeschossiger Keller angebaut, in dem der Technikraum für die Hackschnitzelheizung und der Lagerraum des Hackschnitzelgutes untergebracht sind.

Der Hauptzugang zum Landhotel Kirchedach erfolgt von der Ostseite, kommend vom Vorplatz. Hier erreicht man den Empfangsbereich in dem die Rezeption integriert ist. Hinter der Rezeption ist das Backoffice angesiedelt. Im Restaurantbereich sind Gaststuben und Sitzplätze für den Betrieb vorhanden. An der Nordseite ist die umgebaute Küche mit der Anlieferung angeordnet. An der Südseite wurde im Jahre 2009 ein großer eingeschossiger Wintergarten angebaut, in dem die Baranlage und weitere Sitzplätze integriert sind. Im Foyer sind Sanitäreinheiten getrennt für Damen und Herren nutzbar. An der Westseite sind 2 Familien- und 3 Doppelzimmer platziert. An der Ostseite kann hinter dem Büro, über eine

einläufige Treppe, welche ins 1. Obergeschoß führt, die Wohnebene der 3-Zimmer-Wohnung betreten werden. Die Wohnungstreppe führt weiter in das zweite Obergeschoß, in der die Schlafene mit Sanitäreinheiten errichtet ist. Die Wohnung wird vom Betreiber genutzt und bewohnt.

Im 1. Obergeschoß sind 10 Doppel- und 2 Familienzimmer, im 2.OG 6 Doppel- und 2 Familienzimmer sowie eine 4-Zimmer-Wohnung untergebracht. Alle Doppel- und Familienzimmer sind mit eigenständigen Sanitäreinheiten ausgestattet, die Badezimmerausstattungen (teilweise mit Badewannen oder Duschanlagen) entsprechen einem 3 Sterne Standard. Alle Zimmer sind mit Telefon, WLAN und TV ausgestattet. Alle Einheiten besitzen vorgelagerte Balkonanlagen (Ausnahme: 1 Doppelzimmer) in unterschiedlichen Ausrichtungen. Im 2. Obergeschoß ist eine 4 Zimmerwohnung situiert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <8.000m

Post <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap