

**Rarität im Salzburger Bergland - Naherholungsgebiet
Hintersee/ Berggasthof Anzerbergalm!**



Objektnummer: 5594/796

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bauträgersgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5324 Hintersee
Baujahr:	1978
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	665,00 m²
Bäder:	6
WC:	13
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	136,44 m²
Kaufpreis:	480.000,00 €
Infos zu Preis:	

Almgelände (Pachtvertrag): 2% + UST des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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





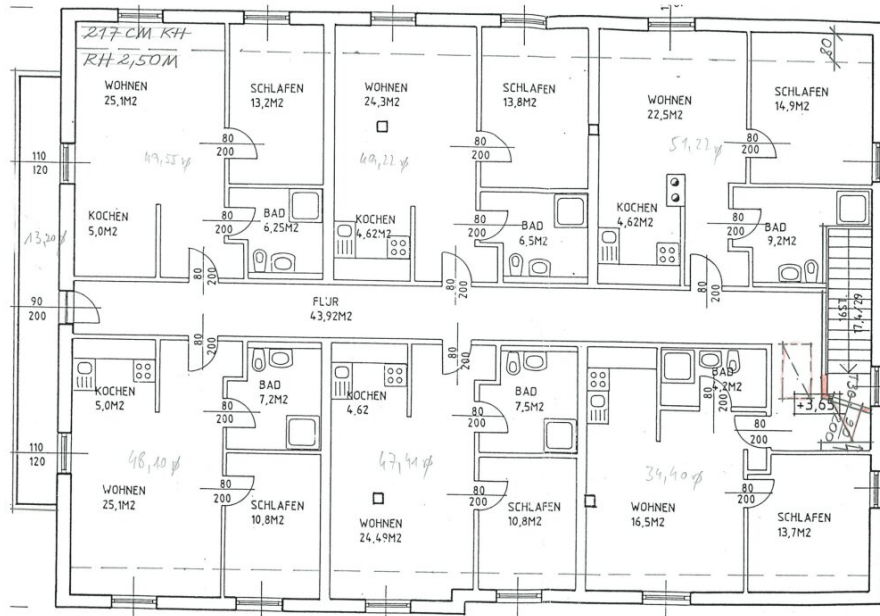




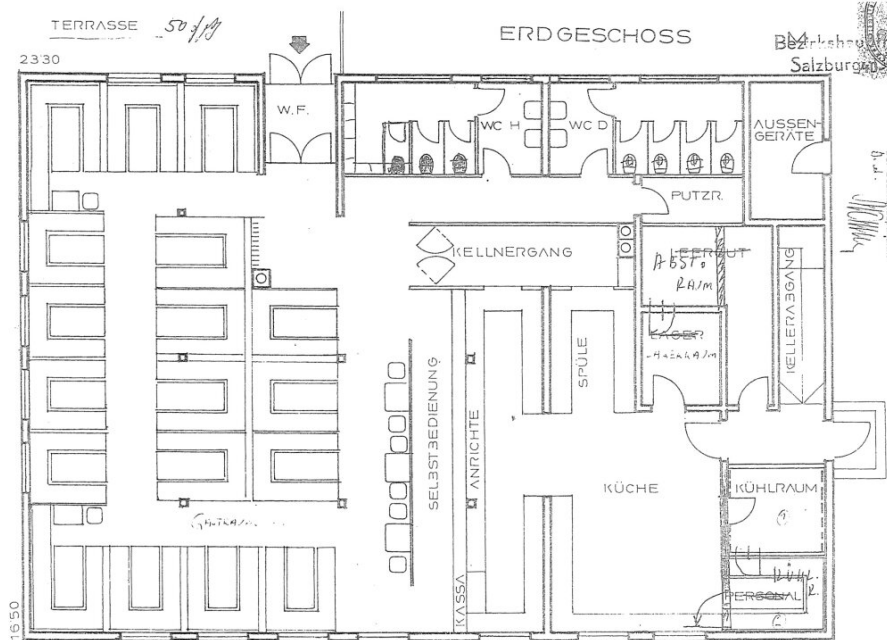




Grundriss - 1.Obergeschoss / 6 Apartments



Grundriss - Erdgeschoss - Restaurant und Küche



Walsersstraße 8 | A-5071 Wals-Siezenheim | vertrieb@viktoriabau.at | Tel. 0662-85 16 00-23

Grundriss nicht maßstäblich!



Objektbeschreibung

Die Anzerbergalm liegt in grandioser Gebirgslage direkt an der Schipiste des Schi-, Bike- und Wandergebietes von Gaissau/Hintersee und kann sowohl als Gastronomie-Skihütte, Berggasthof oder touristisch genutzt werden.

Es handelt sich bei diesem Berggasthof-Gebäude rechtlich um ein **Superädifikat** (Eigentümer siehe Grundbuchauszug), das sich auf einem **ca. 2.000 m² großen, gepachtetem Almgeländegrundstück** befindet.

Verpächter des Almgrundstückes ist die "**Agrargemeinschaft Anzerbergalpe**".

Pachtzins (wertgesichert) pro Jahr: € 8.000,- zzgl. UST

Pachtdauer: 50 Jahre

Eckdaten Gebäude/ Almgasthof:

Baujahr: 1978-1980

Erdgeschoß: (Gastronomie) Nutzfläche ca. **385 m²** (inkl. Lagerflächen)

Im Erdgeschoß des Gebäudes befindet sich die weit über die Stadt- und Landesgrenze von Salzburg hinaus bekannte "Anzerbergalm".

Ein in der Vergangenheit stets gut besuchtes und stark frequentiertes Bergrestaurant mit Platz für ca. 150 Gäste, Selbstbedienungskonzept, komplett ausgestattet für Bewirtung, inklusive Tischen, Sitzbänken, Stühlen, funktionstüchtiger Gastronomieküche, Bar, Ausschank, Geschirr, Kühlhaus, Lagerflächen etc... bietet alles für eine sofortige und kurzfristige Wiederinbetriebnahme.

Derzeit ist die Alm geschlossen und nicht bewirtschaftet.

Der **Keller** des massiv errichteten Gebäudes hat eine Nutzfläche von ca. **136 m²** und als Lagerfläche, Heiz- und Technikzentrale.

Die stets gewartete und funktionstüchtige **Öl Zentralheizung** befindet sich samt Ölkessel und Warmwasserboiler im Keller. Sie beheizt das Erdgeschoß samt Restaurant.

Das **Obergeschoß** verfügt über ca. **280 m² Nutzfläche** aufgeteilt auf **6 Appartements** wird **elektrisch beheizt** (mittels Radiatoren).

Im Obergeschoß, mit direkten und internen Zugang zum Gastbetrieb - aber auch mit separater Außeneingangsmöglichkeit, befinden sich 6 Ferienappartements, voll möbliert mit Einbau/Wohnküche und eigenem Bad pro Wohnung.

Eine großzügige Erweiterung der Nutzfläche wäre im darüberliegenden **Rohdachboden** gegeben.

Erschließung/ Anschlüsse/ Aufschließung/ Versicherung:

- **Strom:** Salzburg AG
- **Wasser:** eigene Quelle der Agrargemeinschaft Anzenbergalm (Obmann: Rudolf Ebner).
- **Kanal:** Kläranlage mittels Untergrundversickerung vorhanden (siehe wasserrechtliche Bewilligung vom 18.08.2016)
- **Zufahrt erfolgt über die Forststraße** (Mautstraße) (Schrankenanlage mittels eigenem Schlüssel beim Parkplatz „Hintersee-Genneralm“)

TV: SAT Anlage am Dach

- **Heizung:** ÖL mit Warmwasserspeicher (Erdgeschoß) kombiniert mit Elektroheizung (Obergeschoß)
- **Müll:** Die Entsorgung des Abfalls muss selbstständig organisiert werden
- **Gebäudeversicherung** vorhanden

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <7.500m

Geldautomat <7.500m

Post <9.000m

Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap