Gesamtpaket: Gasthof mit 9 Ferienwohnungen im schönen Mittelgebirge

Objektnummer: 6566/1451

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6091 Götzens
Wohnfläche:	393,93 m²
Nutzfläche:	278,27 m²
Gesamtfläche:	672,20 m²
Zimmer:	18
WC:	18
Balkone:	4
Stellplätze:	28
Keller:	255,47 m²
Kaufpreis:	2.952.600,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 664 5251685
H +43 664 5251685

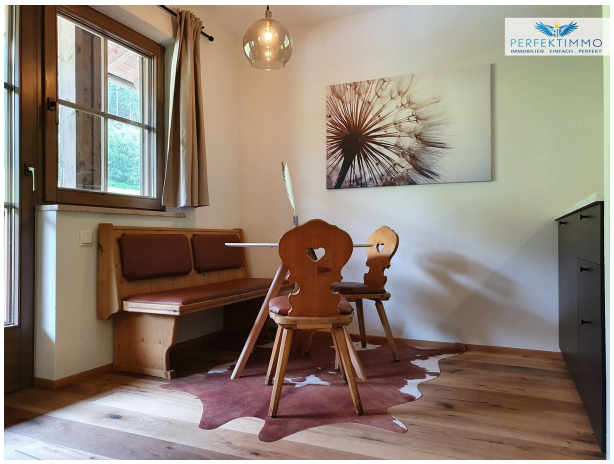
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
Gasthof
Gruberwirt
ZIMMER
APPARTEMENT

PERFEKTIMMO
Gasthof
Gruberwirt
ZIMMER
APPARTEMENT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

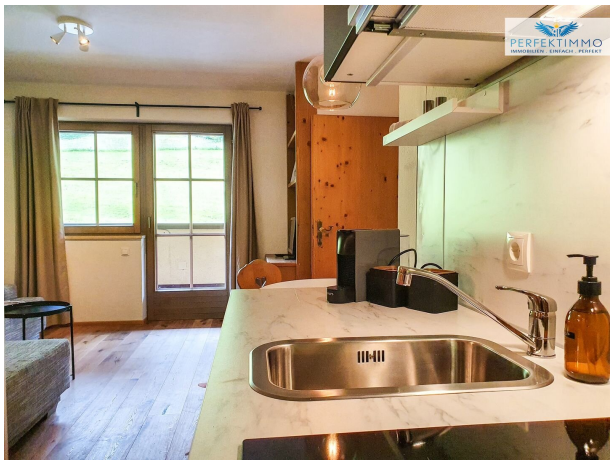
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

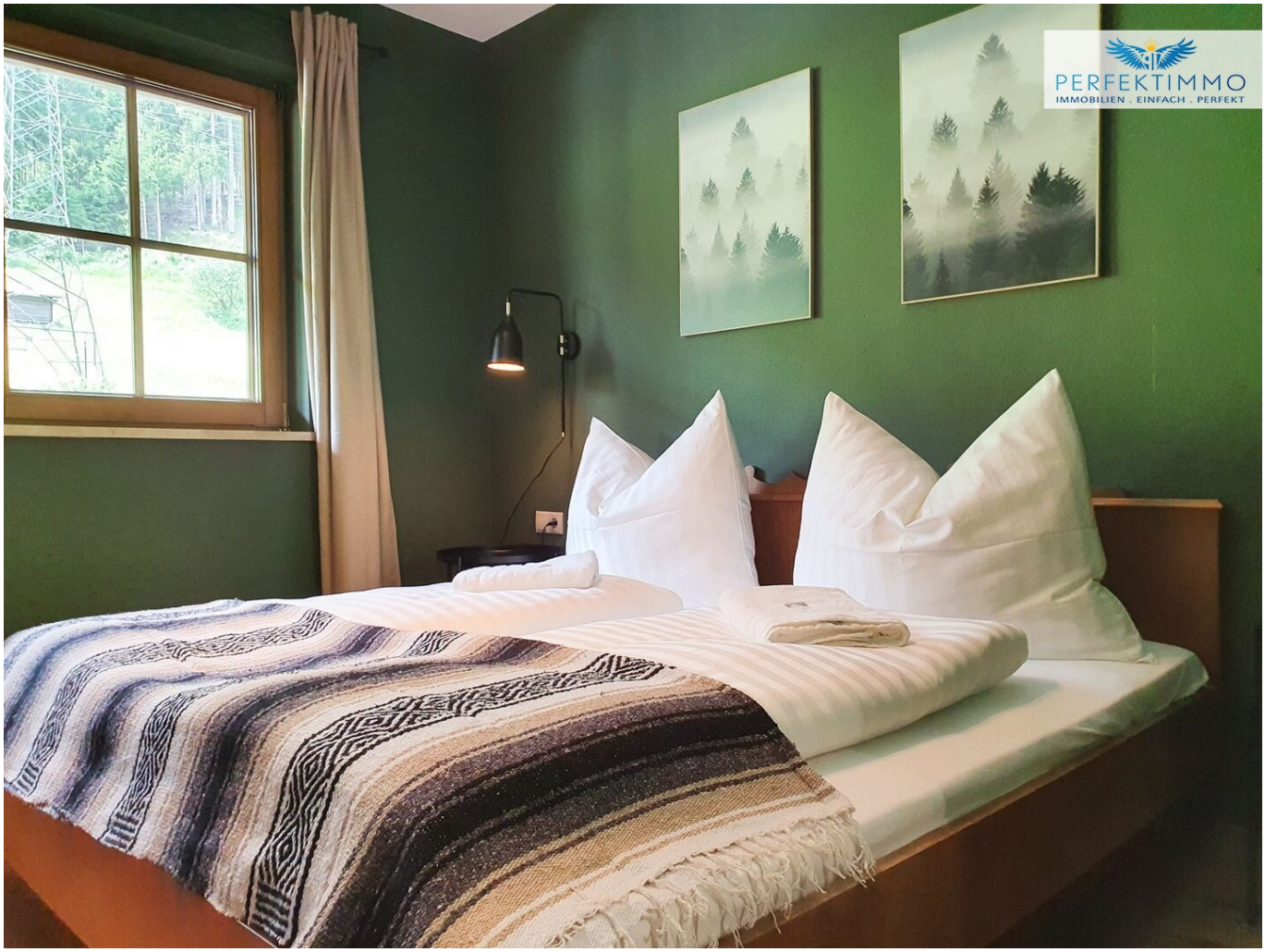

PERFEKTIMMO

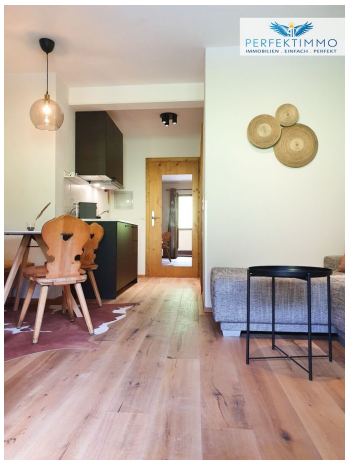
PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
It's oh so quiet

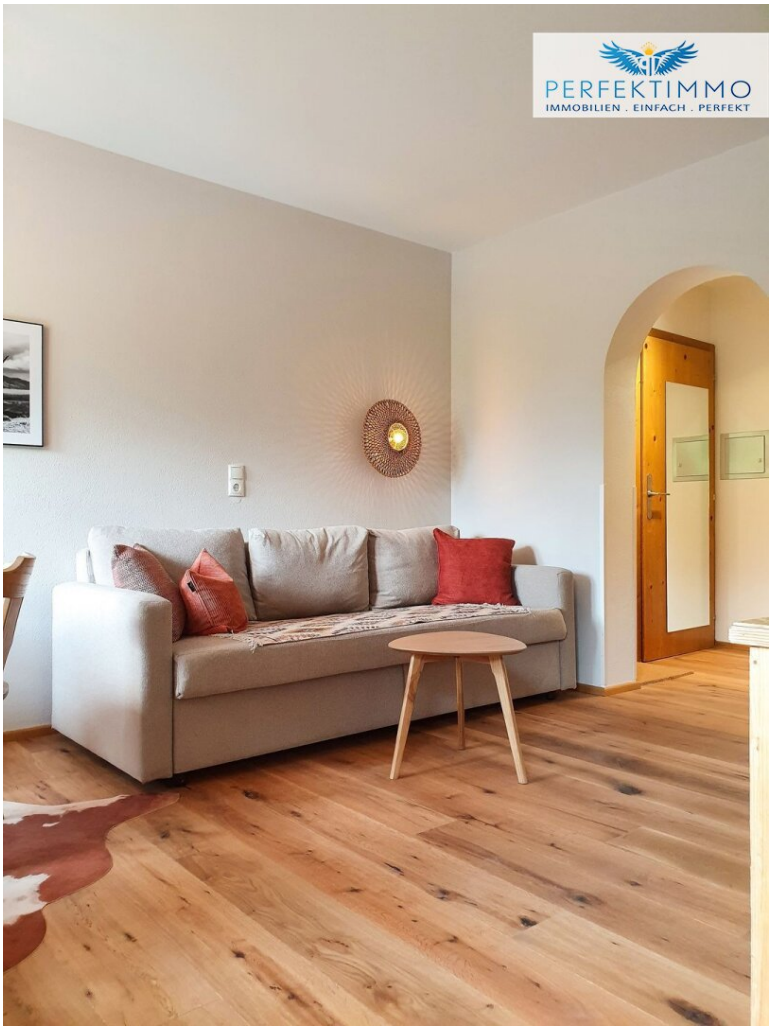
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

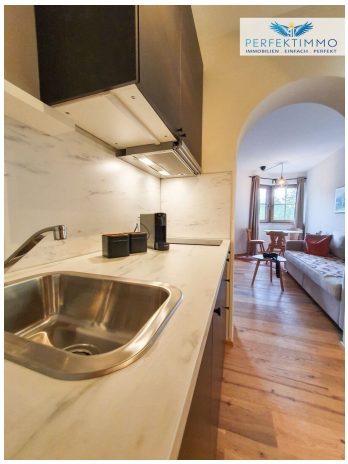


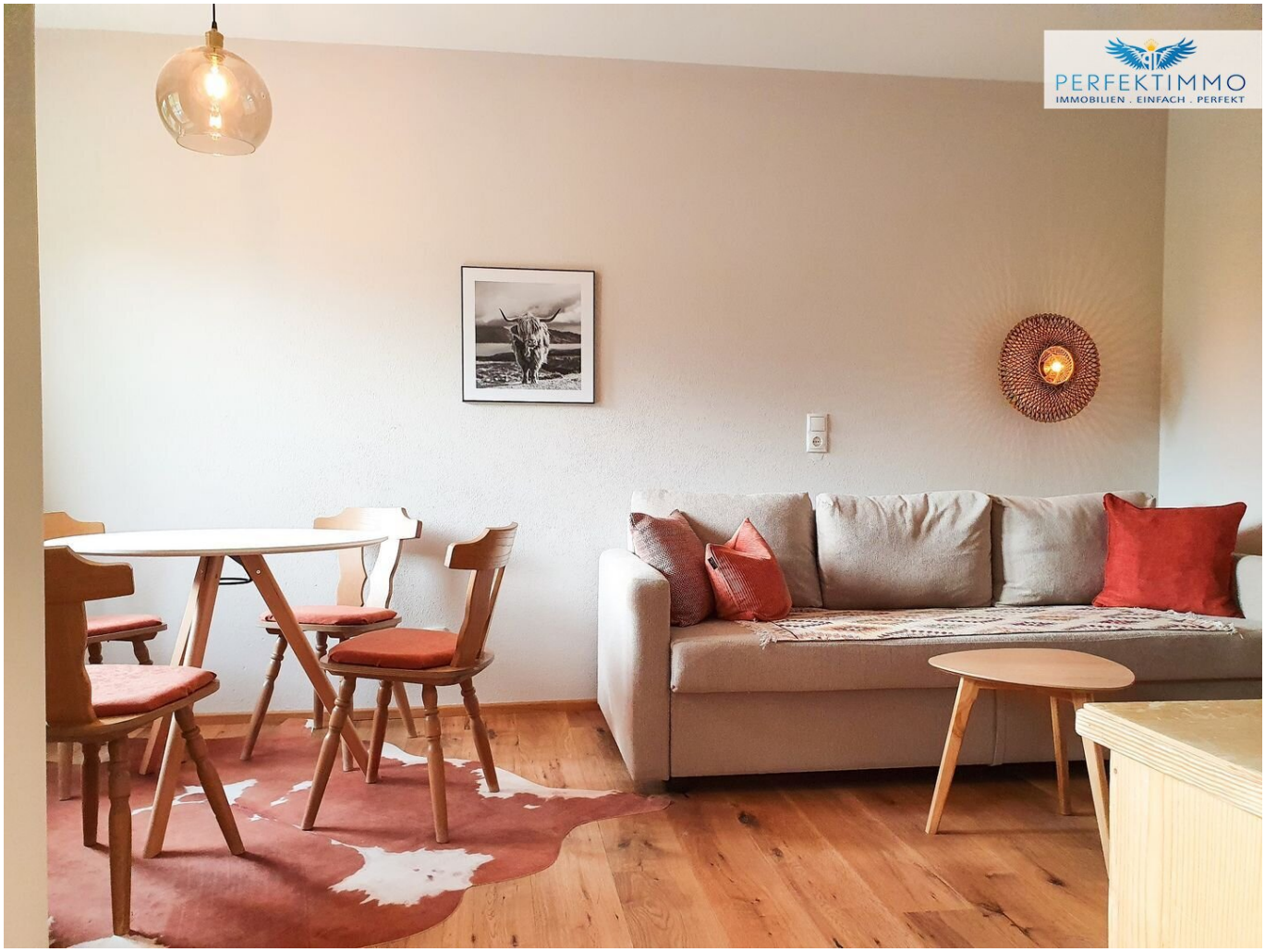

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

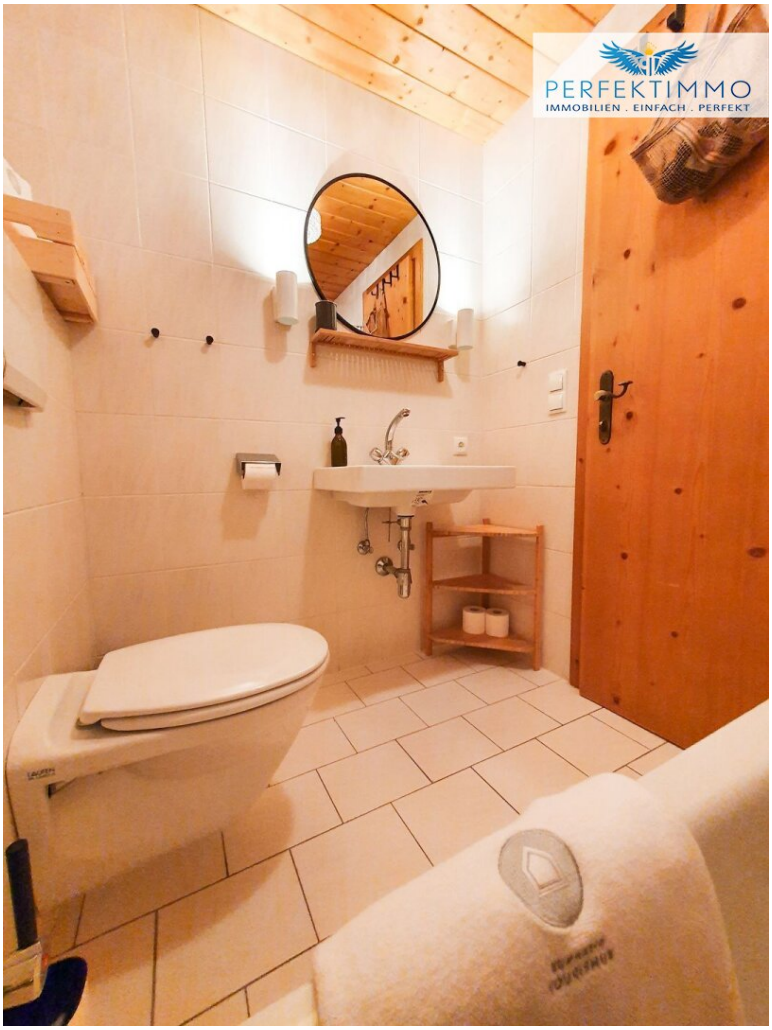

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

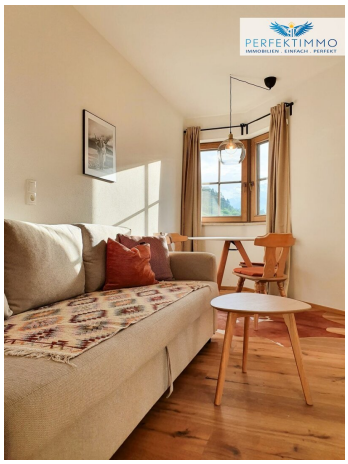



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

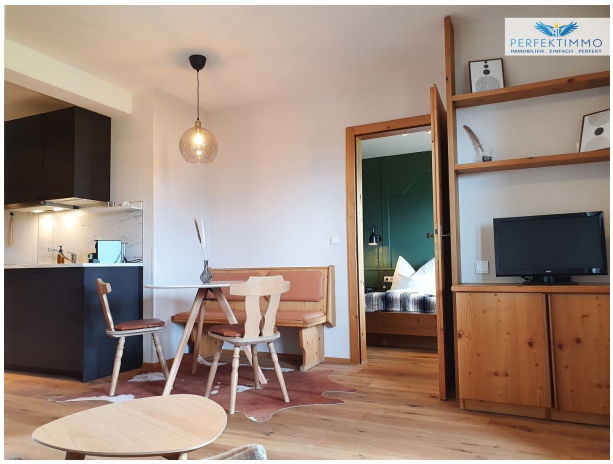


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

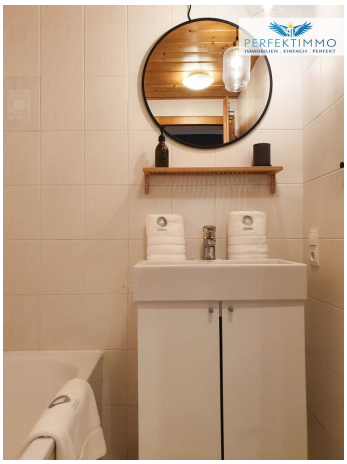
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

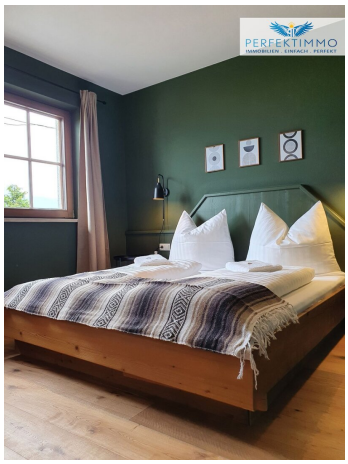
PERFEKTIMMO

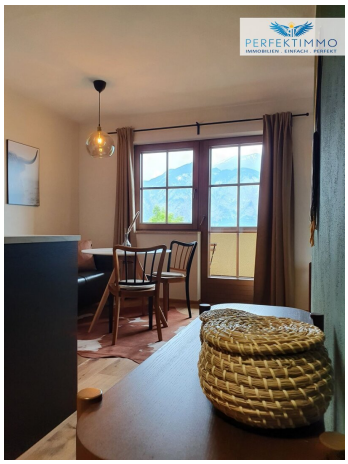

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

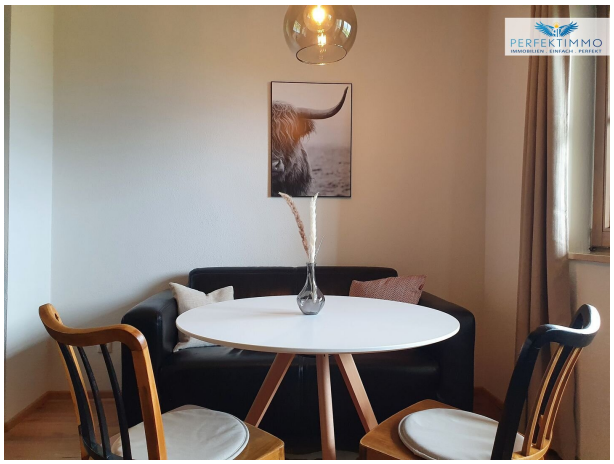


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



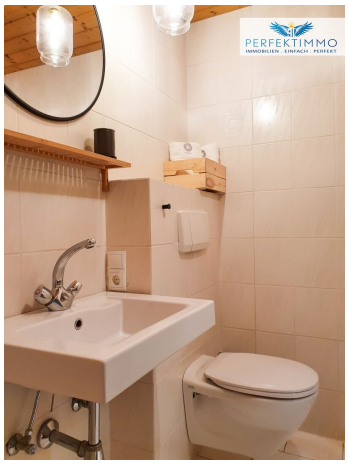


BE
WILD
AND
FREE
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

BE
WILD
AND
FREE
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

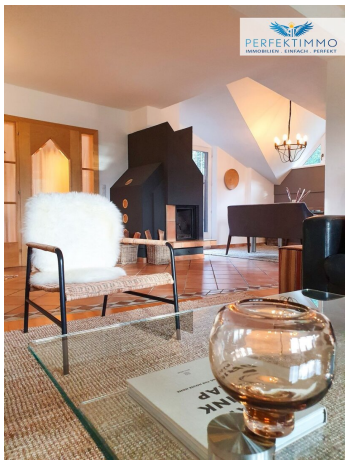
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

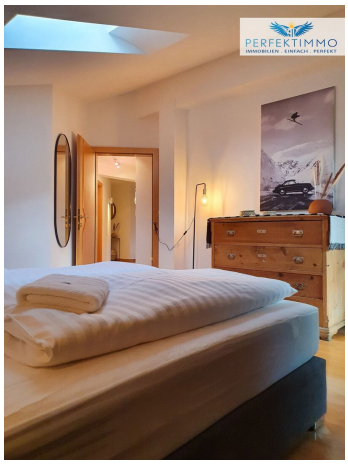
PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

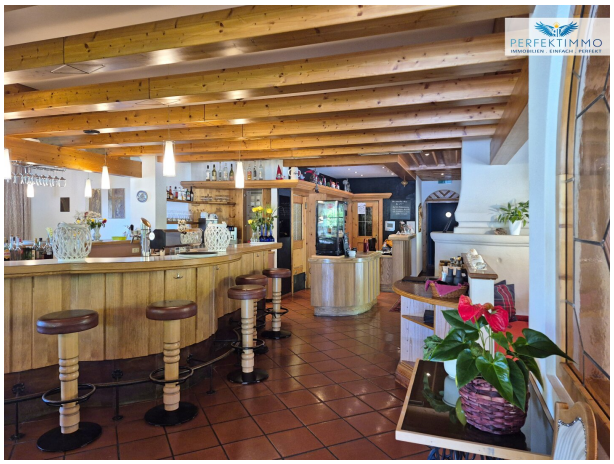
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

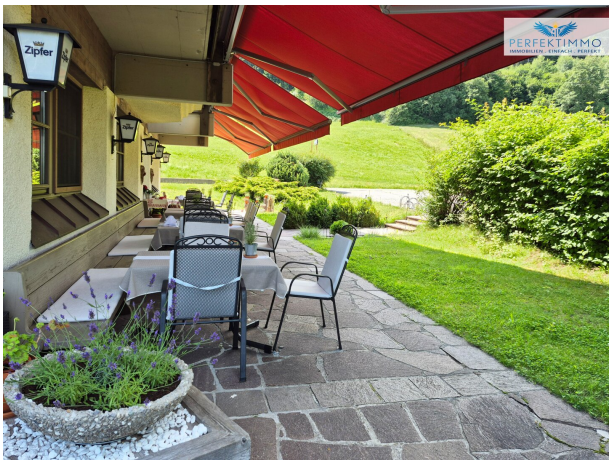
Cafe
Restaurant

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO


Zipfer
PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
Cafe
Restaurant
Gasthof Gruberwi

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
Gasthof
Gruberwirt
ZIMMER
APPARTEMENT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Simon Brugger
+43 664 52 51 685

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

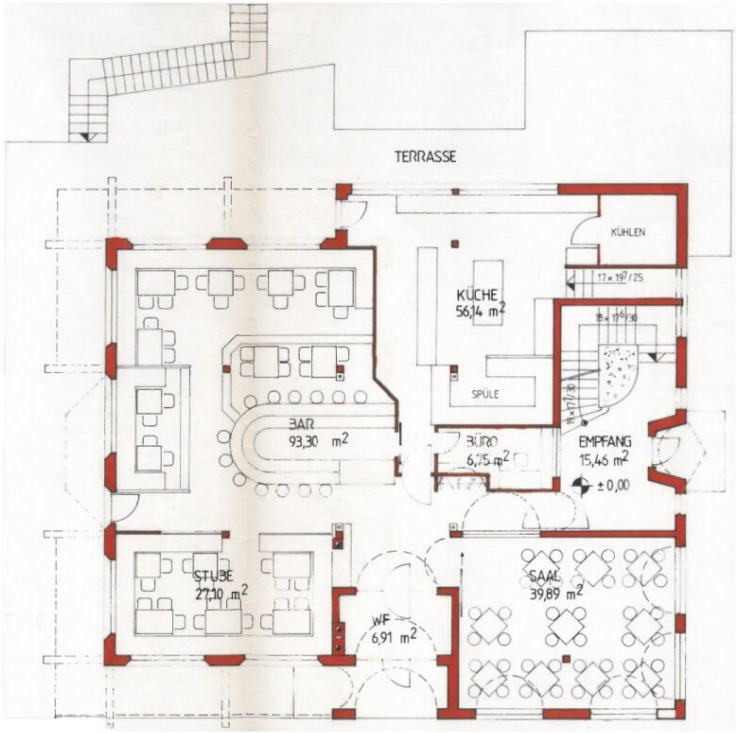
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

GASTHOF **GRUBERWIRT**

Erdgeschoss | Gasthaus

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lage

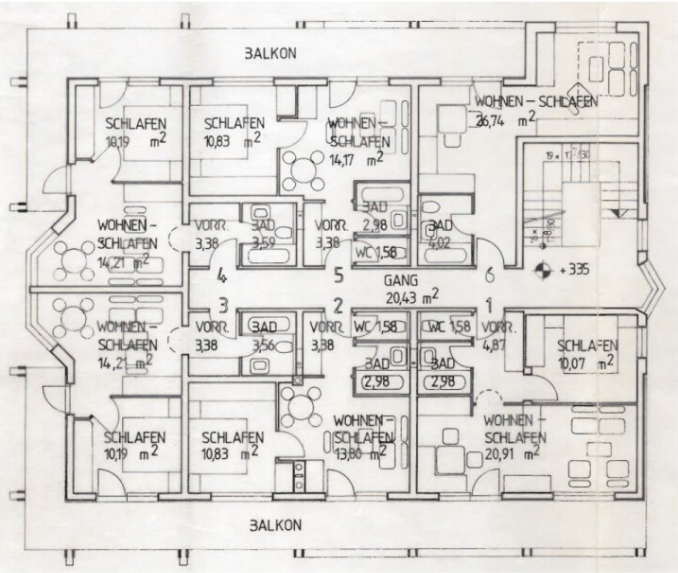
Raumaufteilung

Windfang	6,91 m²
Stube	27,10 m²
Bar	93,30 m²
Saal	39,89 m²
Küche	56,14 m²
Büro	6,75 m²
Empfang	15,46 m²
Nutzfläche	**245,55 m²**

GASTHOF **GRUBERWIRT**

Obergeschoss | Top 1, Top 2, Top 3, Top 4, Top 5, Top 6

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



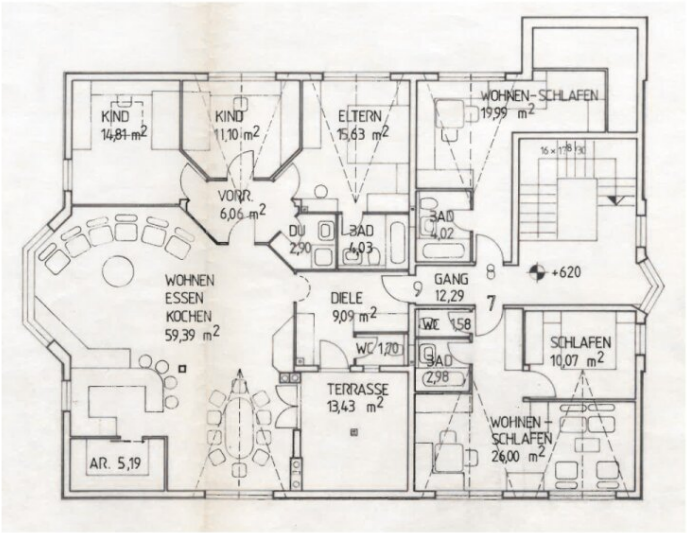
N

Raumaufteilung

Top 1 Vorraum, Wohnen-Schlafen, Schlafen, Bad, WC	40,41 m²
Top 2 Vorraum, Wohnen-Schlafen, Schlafen, Bad, WC	32,57 m²
Top 3 Vorraum, Wohnen-Schlafen, Schlafen, Bad/WC	31,34 m²
Top 4 Vorraum, Wohnen-Schlafen, Schlafen, Bad/WC	31,37 m²
Top 5 Vorraum, Wohnen-Schlafen, Schlafen, Bad, WC	32,94 m²
Top 6 Wohnen-Schlafen, Bad/WC	30,76 m²
Gang	20,43 m²
Wohnfläche	**219,82 m²**

GASTHOF **GRUBERWIRT**

Dachgeschoss | Top 7, Top 8, Top 9



N

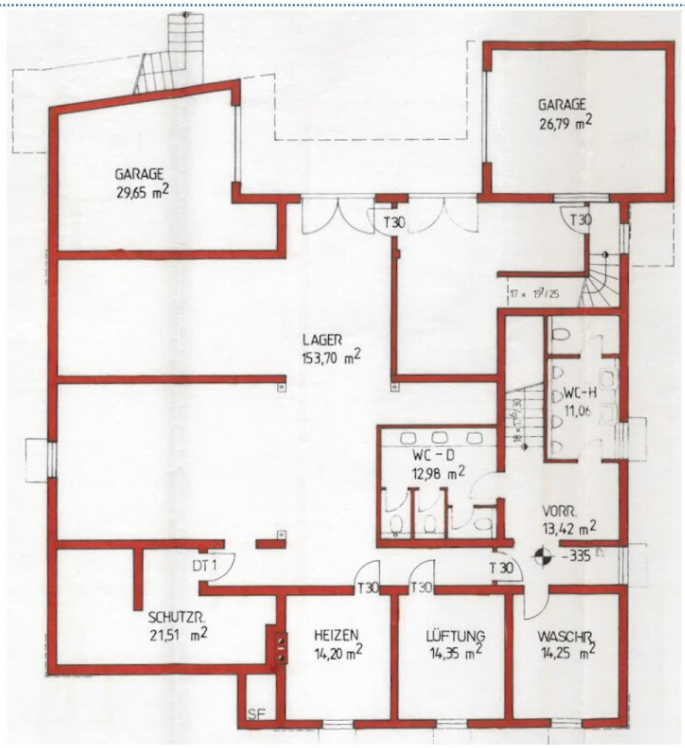
Raumaufteilung

Top 7 Wohnen-Schlafen, Schlafen, Bad, WC	40,63 m²
Top 8 Wohnen-Schlafen, Bad/WC	24,01 m²
Top 9 Diele, Wohnen-Essen-Kochen, Abstellraum, Vorraum, Kind, Kind, Eltern, Bad, Dusche, WC, 13,43 qm Terrasse Hinweis: Plan stimmt nicht ganz überein.	129,90 m²
Gang	12,29 m²
Wohnfläche	**206,83 m²**

GASTHOF **GRUBERWIRT**

Kellergeschoss | Sanitärräume, Kellerräume, Lager, Garagen

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lage

Raumaufteilung

Vorraum	13,42 m²
WC Damen	12,98 m²
WC Herren	11,06 m²
Waschraum	14,25 m²
Lüftung	14,35 m²
Heizen	14,20 m²
Schutzraum	21,51 m²
Lager	153,70 m²
Garage	29,65 m²
Garage	26,79 m²
Nutzfläche	**311,91 m²**

Objektbeschreibung

In Götzens gelangen der beliebte Gasthof Gruberwirt und mehrere geschmackvoll eingerichtete Apartments zur Gästevermietung in den Verkauf!

Beliebtes Traditionsgasthaus mit 9 Apartments für Feriengäste

Zum Verkauf steht der traditionsreiche Gasthof Gruberwirt in Götzens, der ideal für Investoren ist, die eine vielversprechende Rendite in der Vermietung und Beherbergung erzielen möchten. Das Objekt besteht aus einem Gasthaus, das sich über eine Nutzfläche von ca. 245 m² erstreckt und aktuell verpachtet ist, und insgesamt neun attraktiven Apartments, die besonders bei Feriengästen beliebt sind. Die bestehenden Mieteinnahmen belaufen sich auf netto € 3.500 monatlich für das Restaurant und netto € 5.600 für die Apartments. Diese Zahlen verdeutlichen das vorhandene Potenzial und den stabilen Cashflow, den das Objekt seinen künftigen Eigentümern bietet.

Die Gruberwirt Lodge befindet sich im idyllischen westlichen Mittelgebirge in Götzens, einem Vorort von Innsbruck, und ist ideal an die touristischen Highlights der Region angebunden. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bekannten Skigebieten wie Axamer Lizum, Muttereralm und Nockspitzbahn Götzens, die schnell erreichbar sind und das Objekt für Wintersportbegeisterte attraktiv machen. Dank der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsverbindungen nach Innsbruck sind auch Stadtbesuche unkompliziert möglich. Diese perfekte Kombination aus Natur und städtischem Komfort macht die Apartments zu einem beliebten Rückzugsort für Urlauber und bietet den idealen Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten und kulturelle Erlebnisse.

Die neun Apartments sind auf zwei Etagen angeordnet und erstrecken sich auf über 394 m² reine Wohnfläche. Jedes Apartment wurde 2022 umfassend saniert und ist mit modernen Küchen, hochwertigen Möbeln und einer stilvollen Inneneinrichtung des renommierten Chickroom Interior Design Studios ausgestattet. Die geschmackvolle Gestaltung und Liebe zum Detail spiegeln sich auch in den gemütlichen Holzböden und den eleganten Details der Ausstattung wider. Einige Apartments bieten sogar einen wundervollen Bergblick – ein attraktiver Bonus, der den Gästen ein besonderes Naturerlebnis ermöglicht.

Die Wohnungen bieten unterschiedliche Raumaufteilungen, was die Lodge für verschiedene Besuchergruppen attraktiv macht. Zu den verfügbaren Wohneinheiten gehören zwei Studios für je zwei Personen, fünf Apartments für je vier Personen, ein Loft für vier Personen und eine Suite, die bis zu sechs Personen Platz bietet, und eine wundervolle Dachterrasse vorzuweisen hat. Die Apartments verfügen über Balkone und bieten damit eine besondere Nähe zur umgebenden Natur. Der Garten ist mit einem Kinderspielplatz ausgestattet, was das Objekt auch für Familien mit Kindern attraktiv macht. In der direkten Umgebung befinden sich zudem

öffentliche Tennisplätze sowie eine Eisbahn, die im Winter genutzt werden kann und für Freizeitmöglichkeiten sorgt.

Das im Erdgeschoss gelegene Restaurant ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und bietet Platz für 125 Gäste. Es verfügt über eine voll ausgestattete Gastroküche und eine ansprechende Bar, die zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Außenbereich des Restaurants steht eine Terrasse zur Verfügung, auf der Gäste den Sommer in vollen Zügen genießen können. Das Restaurant ist derzeit verpachtet, was zusätzlichen Pachteinnahmen sichert und zur wirtschaftlichen Attraktivität des gesamten Objekts beiträgt.

Zur Anlage gehören zudem ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge im Freien sowie Stellplätze in zwei Garagen, was den Gästen maximale Flexibilität bei der Anreise bietet. Ein 24/7-Check-in-System mit Schlüsselcode ergänzt den Service, sodass Gäste unabhängig an- und abreisen können.

Für Investoren bietet sich hier eine exklusive Gelegenheit, ein Objekt in einer beliebten Urlaubsregion zu erwerben, das durch seine Lage, Ausstattung und bestehende Mieteinnahmen eine langfristige Rendite und Sicherheit verspricht. Der Gruberwirt kombiniert alpine Gastfreundschaft mit modernem Wohnkomfort und ist für Investoren eine optimale Gelegenheit, in den florierenden Tourismusmarkt Tirols zu investieren und gleichzeitig von einer stabilen Buchungsnachfrage zu profitieren.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage mit einem angenehmen Umfeld und guter Anbindung sowohl an Innsbruck als auch an die Dörfer des Mittelgebirges. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote wie Wanderwege und Skigebiete. Die Nähe zu Natur und Bergen ermöglicht zu jeder Jahreszeit Aktivitäten im Freien und sorgt für eine hohe Lebensqualität, die Feriengäste anspricht.

ECKDATEN:

Objekttyp Bebaute Liegenschaft

Grundbuch KG 81108 Götzens, EZ 1068, GSt-Nr. 1559/2

Grundstücksfläche 1.762,4 m²

Widmung Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Verwendungszweck Gasthof

Bebauung Gasthof - Gasthaus mit Ferienapartments

Letzte Renovierung 2022

Zustand Sehr gepflegt

Stockwerke Keller, EG, OG, DG

Personenaufzug Nein

Gesamtnutzfläche ca. 927,67 m² exkl. Garagen

davon Wohnfläche ca. 426,65 m² (OG + DG)

davon Gasthaus ca. 245,55 m² (EG)

davon Keller ca. 255,47 m²

Apartments 2 Studios (à 2 Personen)

5 Apartments (à 4 Personen)

1 Loft (à 4 Personen)

1 Suite (à 6 Personen)

Balkone Ja

Dachterrasse Ja

Restaurant Ja, aktuell verpachtet

Gastroküche Ja

Sitzplätze 125

Bar Ja

Terrasse Ja

Heizung Fußbodenheizung, Kachelofen

Befeuerung Erdgas

Ausstattung hochwertig eingerichtet mit Einbauküchen und

Möblierung, wie auf den Bildern ersichtlich

Böden Parkett, Fliesen

Parkplätze ausreichend Abstellplätze im Freien u. in zwei Garagen

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Kaufpreis € 2.460.500,00 netto zzgl. USt

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Simon Brugger

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 52 51 685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Hinweis: Ein wirtschaftliches Naheverhältnis liegt vor.

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

https://www.perfektimmo.at/angebote

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap