Pension mit direktem Blick auf die Talstation – Investition mit hohem Potenzial in Lackenhof am Ötscher



Objektnummer: 7979

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3295 Lackenhof
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	1.000,00 m²
Zimmer:	19
Stellplätze:	10
Kaufpreis:	795.000,00 €
Kaufpreis / m²:	795,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
Heizkosten:	670,00 €

Provisionsangabe:

28.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Istvan Parajdi

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems

T +43 664 / 737 61 399

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





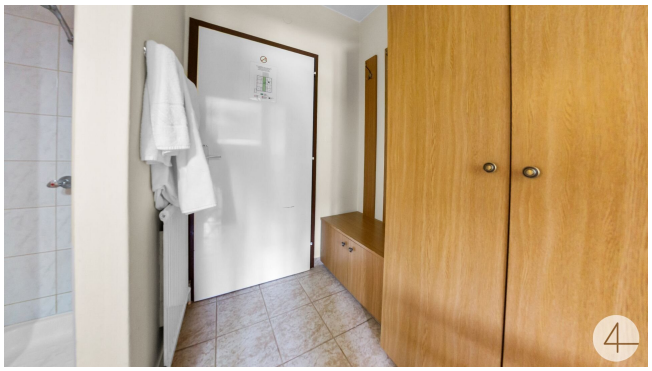





Panorama

































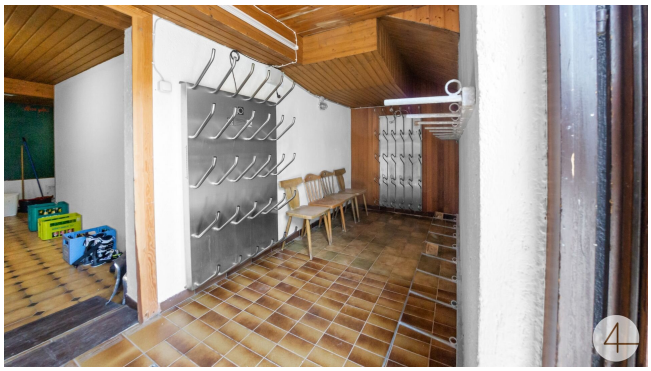






















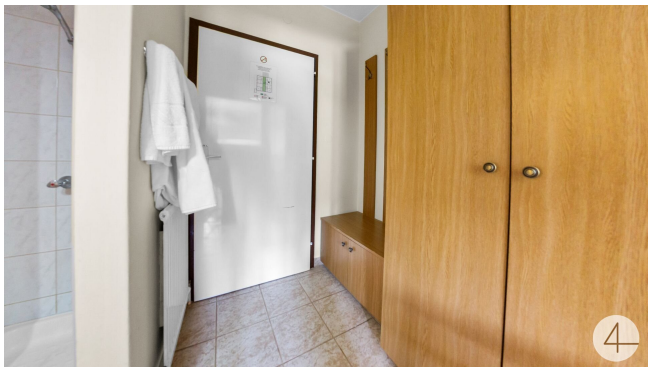





Panorama

































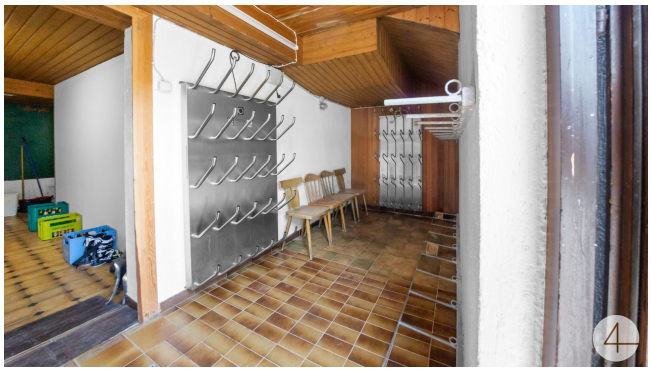






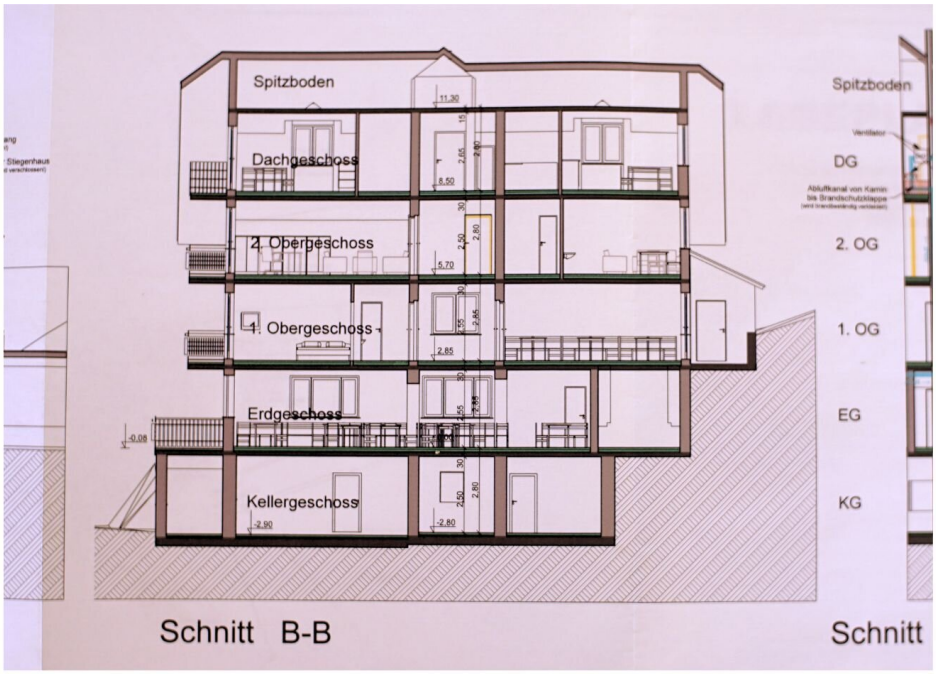


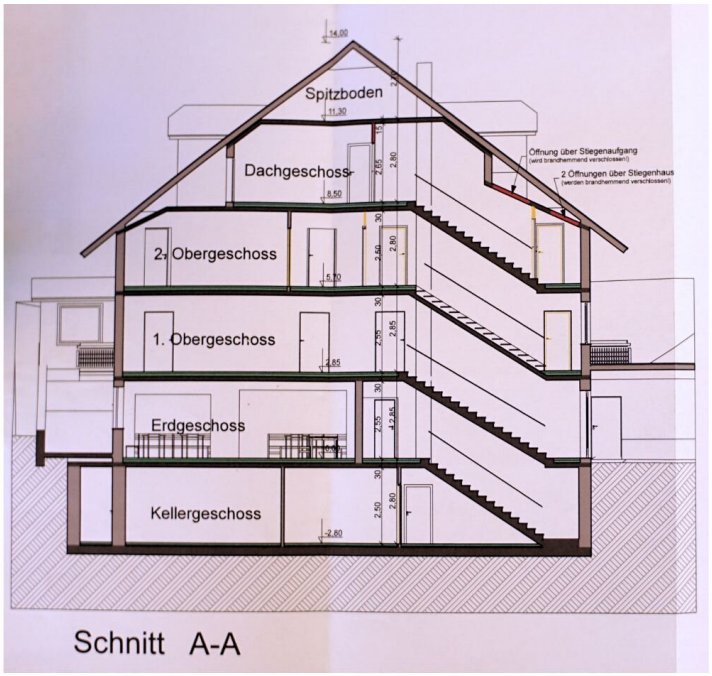


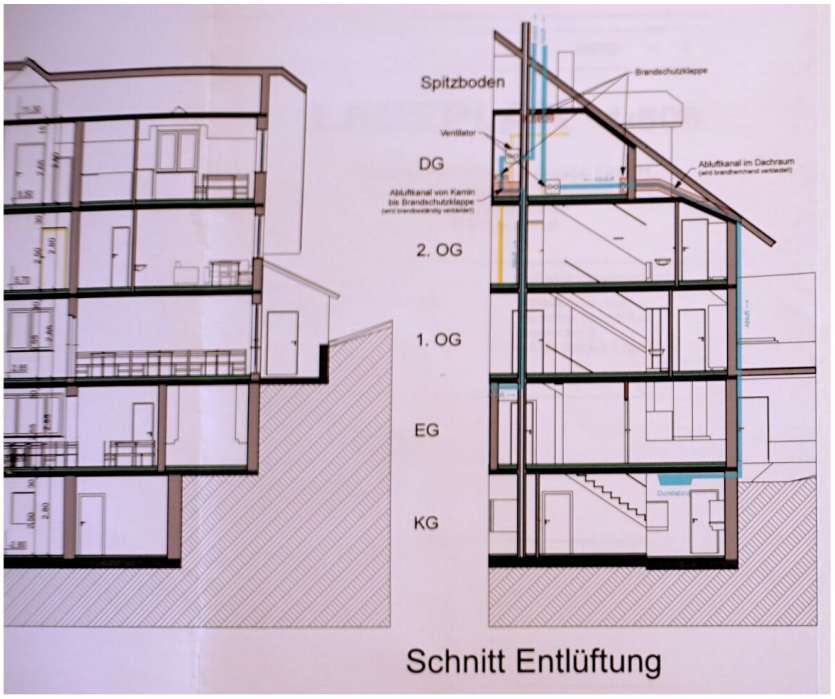


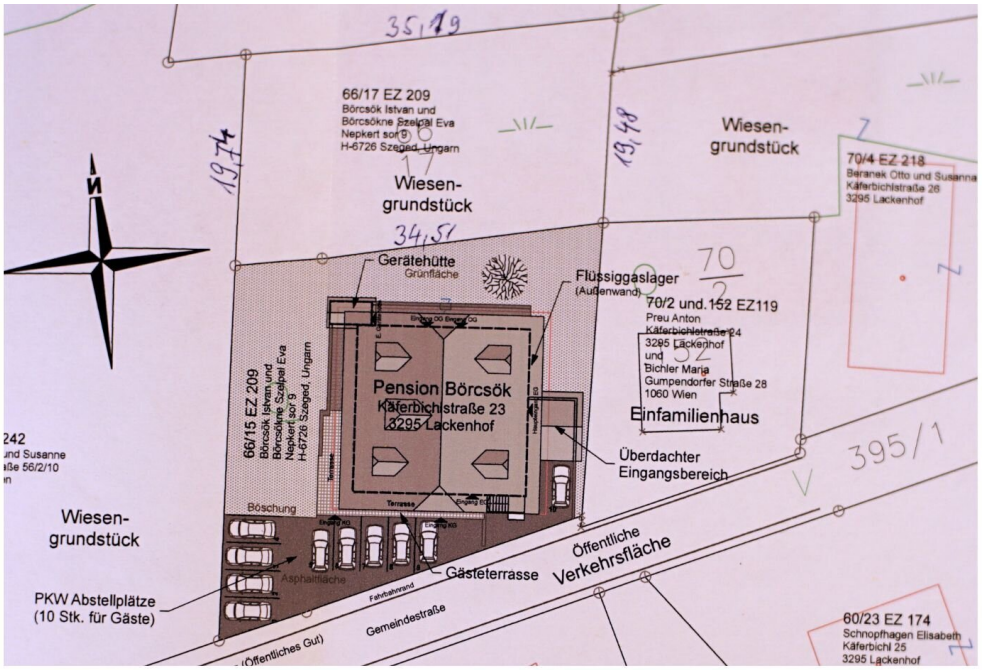


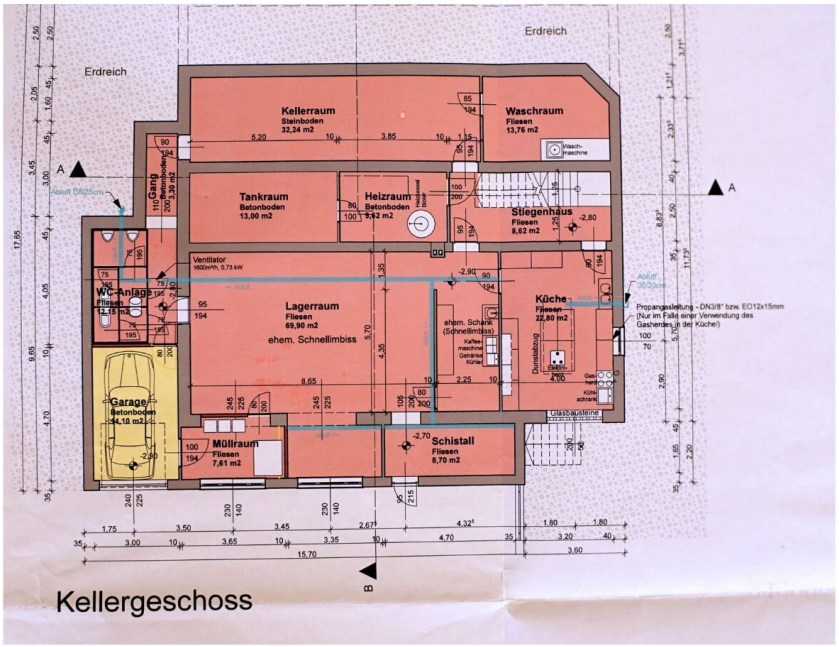


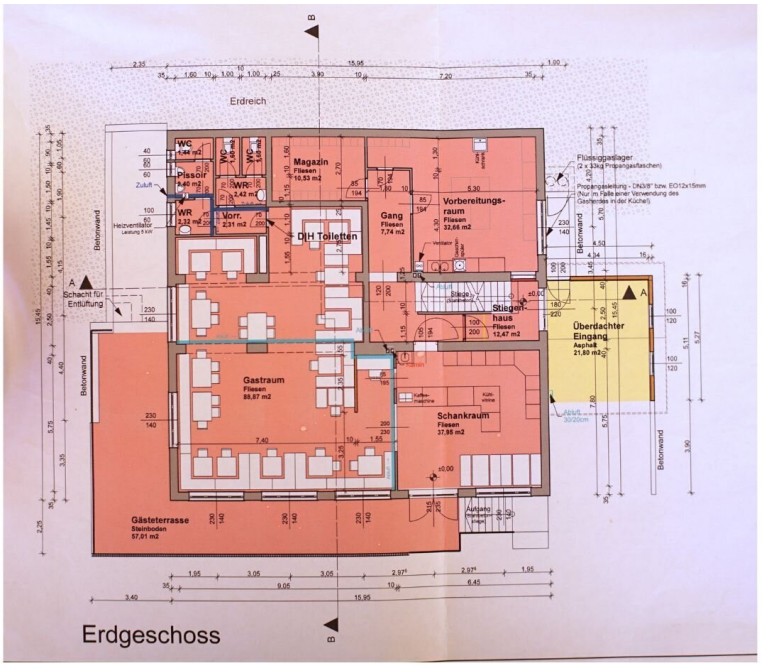

Spitzboden
Dachgeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss
Kellergeschoss
Spitzboden
DG
2. OG
1. OG
EG
KG
Schnitt B-B
Schnitt

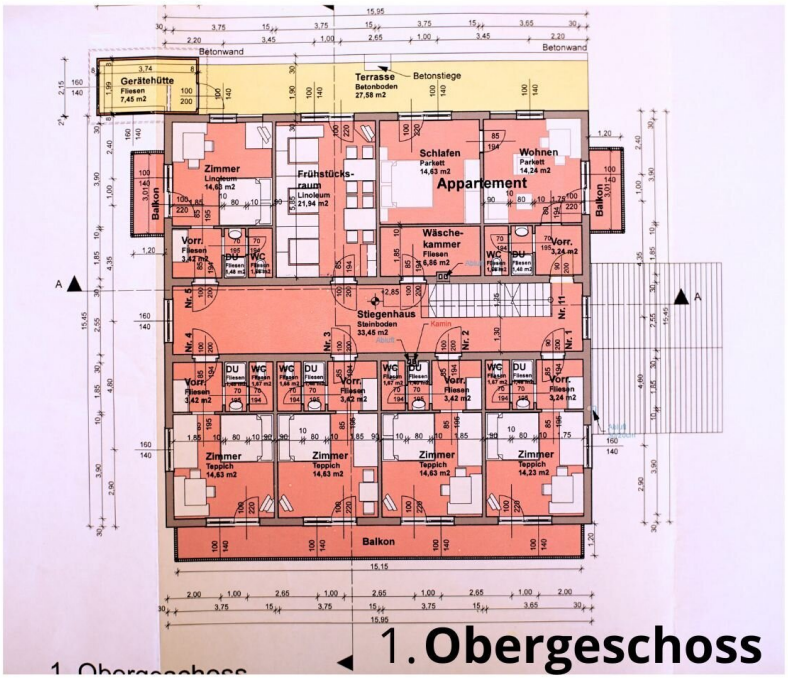

14,00
Spitzboden
11,30
Dachgeschoss
8,50
2. Obergeschoss
5,10
1. Obergeschoss
2,85
Erdgeschoss
-0,15
Kellergeschoss
-2,80
Öffnung über Stiegenaufgang
(wird brandhemmend verschlossen!)
2 Öffnungen über Stiegenhaus
(werden brandhemmend verschlossen!)
Schnitt A-A


Spitzboden
Brandschutzklappe
Ventilator
DG
Abluftkanal im Dachraum
(wird brandhemmend verkleidet)
Abluftkanal von Kamin
bis Brandschutzklappe
(wird brandbeständig verkleidet)
2. OG
1. OG
EG
KG
Schnitt Entlüftung

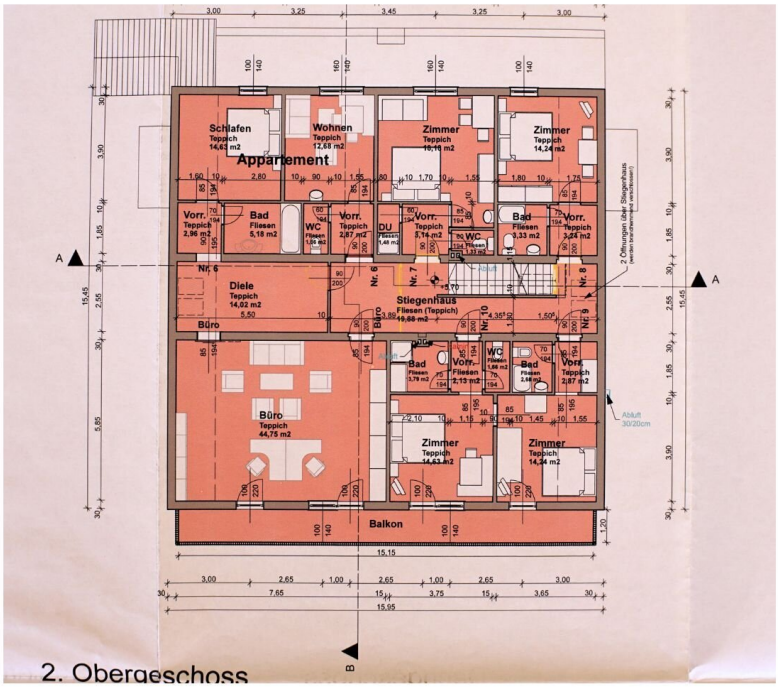

66/17 EZ 209
Börcsök Istvan und
Börcsökne Szelpal Eva
Nepkert sor 9
H-6726 Szeged, Ungarn
Wiesen-
grundstück
Wiesen-
grundstück
70/4 EZ 218
Beranek Otto und Susanna
Käferbichlstraße 26
3295 Lackenhof
Gerätehütte
Grünfläche
Flüssiggaslager
(Außenwand)
70/2 und 152 EZ119
Preu Anton
Käferbichlstraße 24
3295 Lackenhof
und
Bichler Maria
Gumpendorfer Straße 28
1060 Wien
Einfamilienhaus
Pension Börcsök
Käferbichlstraße 23
3295 Lackenhof
66/15 EZ 209
Börcsök Istvan und
Börcsökne Szelpal Eva
Nepkert sor 9
H-6726 Szeged, Ungarn
Überdachter
Eingangsbereich
Böschung
Terrasse
Asphaltfläche
Gästeterrasse
Öffentliche
Verkehrsfläche
PKW Abstellplätze
(10 Stk. für Gäste)
Fahrbahnrand
Gemeindestraße
(Öffentliches Gut)
60/23 EZ 174
Schnopfhagen Elisabeth
Käferbichl 25
3295 Lackenhof
395/1
35,19
19,74
19,48
34,51

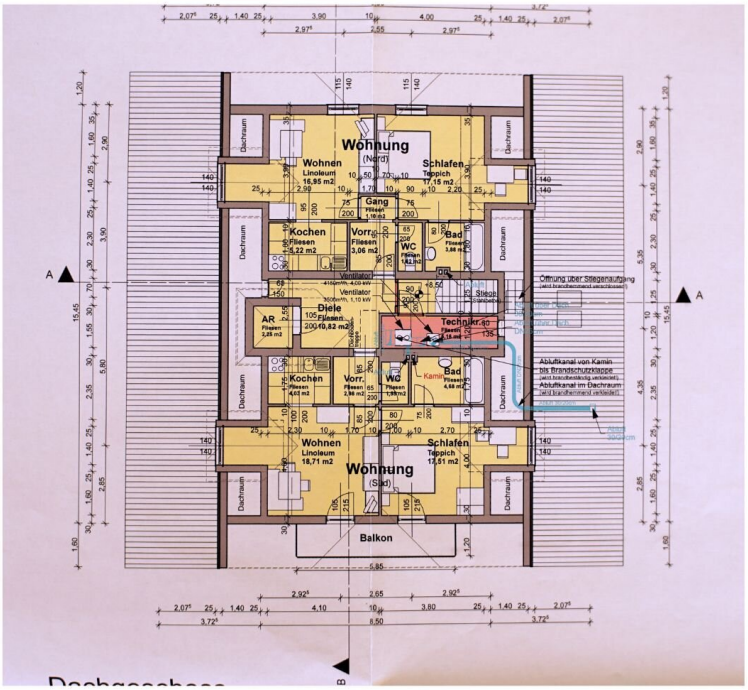

Erdreich
Erdreich
Kellerraum
Steinboden
32,24 m2
Waschraum
Fliesen
13,76 m2
Waschmaschine
Tankraum
Betonboden
13,00 m2
Heizraum
Betonboden
9,42 m2
Heizkessel
Stiegenhaus
Fliesen
8,62 m2
Gang
Betonboden
2,39 m2
Ablauf Ø 25cm
Ventilator
1600m³/h, 0,73 kW
WC-Anlage
Fliesen
12,16 m2
Lagerraum
Fliesen
69,90 m2
ehem. Schnellimbiss
ehem. Schank
(Schnellimbiss)
Küche
Fliesen
22,80 m2
Abluft
30/20cm
Propangasleitung - DN3/8" bzw. EO12x15mm
(Nur im Falle einer Verwendung des
Gasherdes in der Küche!)
Durchlauferhitzer
Elektro
Garage
Betonboden
44,18 m2
Müllraum
Fliesen
7,61 m2
Schistall
Fliesen
8,70 m2
Glasbausteine
A
A
B
Kellergeschoss


Erdreich
WC
4,94 m2
Pissoir
2,48 m2
WC
1,44 m2
WC
1,44 m2
WR
3,43 m2
WR
3,33 m2
Vorr.
2,91 m2
DIH Toiletten
Magazin
Fliesen
10,53 m2
Gang
Fliesen
7,74 m2
Vorbereitungs-
raum
Fliesen
32,66 m2
Stiegen-
haus
Fliesen
13,47 m2
Überdachter
Eingang
Asphalt
21,80 m2
Gastraum
Fliesen
88,87 m2
Schankraum
Fliesen
37,95 m2
Gästeterrasse
Steinboden
57,01 m2
Betonwand
Schacht für
Entlüftung
Heizventilator
Leistung 9 kW
Zuluft
Flüssiggaslager
(2 x 33kg Propangasflaschen)
Propangasleitung - DN3/8" bzw. EO12x15mm
(Nur im Falle einer Verwendung des
Gasherdes in der Küche!)
Erdgeschoss



1. **Obergeschoss**


Appartement
Schlafen
Teppich
14,63 m2
Wohnen
Teppich
12,68 m2
Zimmer
Teppich
10,16 m2
Zimmer
Teppich
14,24 m2
Vorr.
Teppich
2,96 m2
Bad
Fliesen
5,18 m2
Vorr.
Teppich
2,87 m2
WC
Fliesen
1,05 m2
DU
Fliesen
1,40 m2
Vorr.
Teppich
5,14 m2
WC
Fliesen
1,33 m2
Bad
Fliesen
3,33 m2
Vorr.
Teppich
3,24 m2
Nr. 6
Diele
Teppich
14,02 m2
5,50
Büro
Nr. 8
Büro
Stiegenhaus
Fliesen (Teppich)
49,88 m2
Nr. 10
Nr. 9
Büro
Teppich
44,75 m2
Bad
Fliesen
5,79 m2
Vorr.
Fliesen
2,15 m2
WC
Fliesen
1,66 m2
Bad
Fliesen
3,46 m2
Vorr.
Teppich
2,87 m2
Zimmer
Teppich
14,63 m2
Zimmer
Teppich
14,24 m2
Balkon
2 Öffnungen (über Stiegenhaus
verschiebbar verschlossen)
Abluft
30/20cm
A
A
B
15,15
15,95
2. Obergeschoss


Wohnung
(Nord)
Wohnen
Linoleum
16,95 m2
Schlafen
Teppich
17,15 m2
Gang
Kochen
Fliesen
5,22 m2
Vorr.
Fliesen
3,06 m2
WC
Bad
Diele
Fliesen
20/0,82 m2
AR
Fliesen
2,85 m2
Technikr.
Steigl.
Kochen
Vorr.
WC
Bad
Wohnen
Linoleum
18,71 m2
Schlafen
Teppich
17,51 m2
Wohnung
(Süd)
Balkon
Dachraum
Öffnung über Stiegenaufgang
Ablufkanal von Kamin
bis Brandschutzklappe
Abluftkanal im Dachraum
A
B

Objektbeschreibung

Pension mit direktem Blick auf die Talstation – Investition mit hohem Potenzial in Lackenhof am Ötscher

Inmitten der malerischen Alpenlandschaft Niederösterreichs, direkt neben der Talstation von Lackenhof, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: eine etablierte, seit Jahren erfolgreich betriebene Pension mit atemberaubendem Panorama auf die Skipisten und umliegenden Berge.

Lage & Touristische Entwicklung

Lackenhof am Ötscher ist ein charmantes, ganzjährig attraktives Alpendorf auf ca. 800 m Seehöhe, das in den letzten Jahren besonders durch die Erweiterung des Sommer-Tourismus an Dynamik gewonnen hat.

Neben dem bekannten Skigebiet mit 19 Pistenkilometern und modernen Liften erfreuen sich Wandern, Mountainbiken und Naturtourismus immer größerer Beliebtheit.

Die Region Lackenhof entwickelt sich zunehmend zu einem **zweisaisonalen Tourismusmagneten**, was die Auslastung nachhaltig erhöht und eine **überdurchschnittliche Rendite von über 10 %** ermöglicht.

Objektbeschreibung

Die Pension Panorama befindet sich **direkt neben der Talstation** – eine Lage, die sie nahezu zu einem Pistenhotel macht. Gäste genießen nicht nur die perfekte Lage, sondern auch den **freien Blick auf die Skipisten** und die alpine Umgebung.

Das Objekt wird derzeit von **drei Personen saisonal betrieben**. Für zusätzliche Spitzenzeiten stehen **lokale Aushilfskräfte flexibel zur Verfügung**.

Besondere Merkmale der Immobilie:

- **Unmittelbare Nähe zur Talstation** – echtes „Ski-In/Ski-Out“-Gefühl
- **Panoramablick** auf die Skipisten und den Ötscher
- **Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Parkplatz**

- **Langjähriger, stabiler Gästestamm** mit ca. 90 % Wiederbuchungsrate
- **Bereits wirtschaftlich erfolgreich** mit laufendem Betrieb in Winter- und Sommersaison
- **Hohe Erweiterungspotenziale**: ca. 30–40 % mehr Kapazität durch ungenutzte Gebäudeteile
- **Weitere Entwicklungsmöglichkeiten** – ideal für Investoren mit Vision

Ski- & Sommerregion Lackenhof

Skigebiet Lackenhof am Ötscher:

- 19 Pistenkilometer mit allen Schwierigkeitsgraden
- 9 Liftanlagen, darunter eine moderne 4er-Sesselbahn
- Beschneiungsanlagen für Schneesicherheit
- Ski- und Snowboardschulen sowie Verleih
- Winterwanderwege und Rodelmöglichkeiten

Sommeraktivitäten:

- Wanderwege für alle Altersgruppen
- Kletterrouten und Aussichtspunkte

- Mountainbike-Strecken und Familienangebote

- Ruhe, frische Luft und unberührte Natur

Wirtschaftliche Chancen

Dank der hervorragenden Lage, der treuen Stammkundschaft und dem ganzjährigen Potenzial ist diese Immobilie eine **renditestarke Investition** für Betreiber, Hoteliers oder Investoren.

Der laufende Betrieb ermöglicht eine **sofortige Einnahmengenerierung** – auf Wunsch mit Begleitung und Übergabe durch die derzeitigen Betreiber.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.