

## Hotel Kerschbaumer - Sankt Valentin



Objektnummer: 1793/167

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4300 St. Valentin
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	593,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

34.200,00 € inkl. 20% USt.

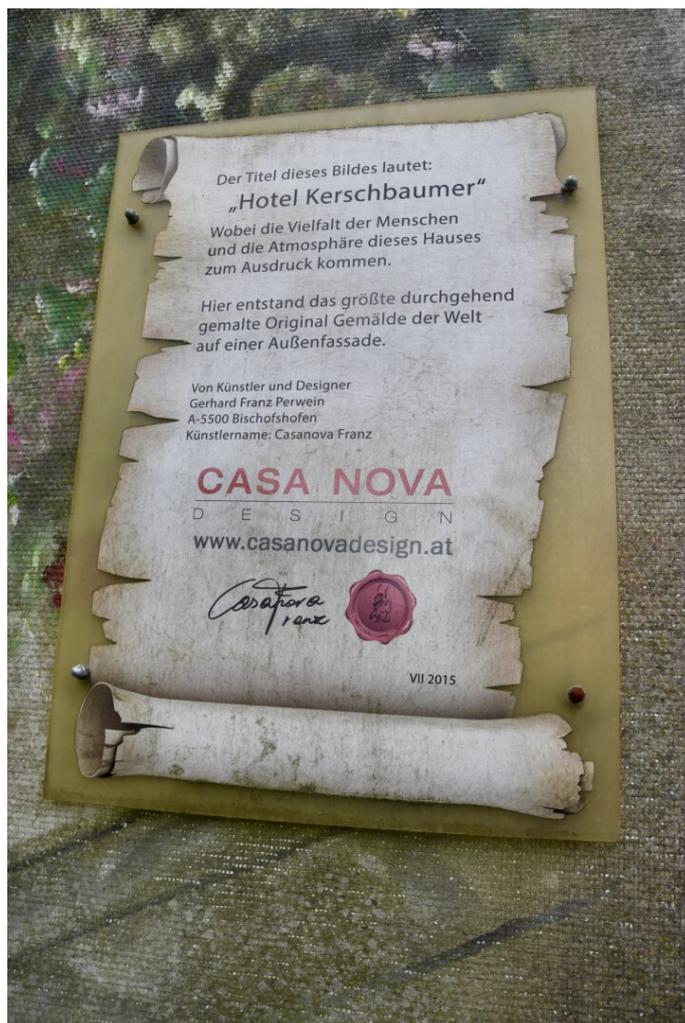
## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Rastl**

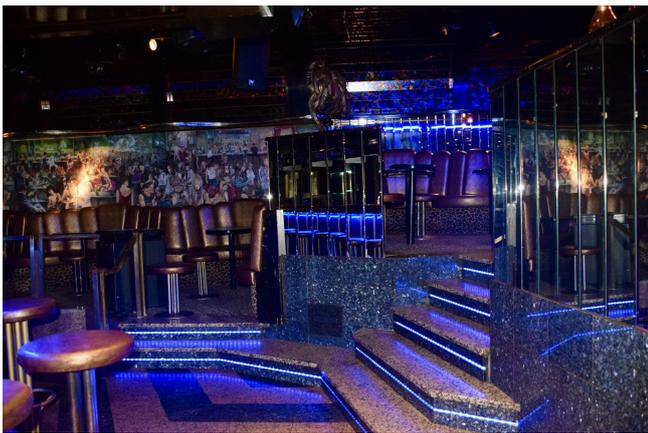
OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Sironastraße 4/1/C  
5071 Wals b. Salzburg

T +43 664 932 15 955  
H +43 664 932 15 955

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



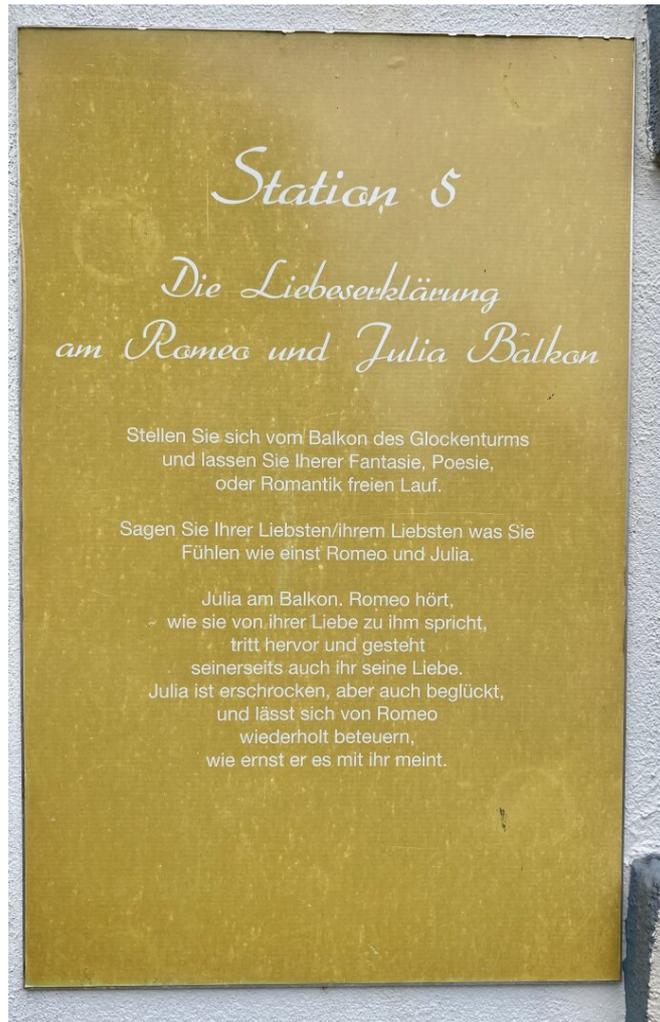


















## Objektbeschreibung

# Hotel Kerschbaumer, Sankt Valentin (NÖ) mit Potential zur Erweiterung der Zimmeranzahl

## Hotelkategorie, Zimmer und Ausstattung

Das **3-Sterne-Hotel** verfügt über *10 individuell ausgestattete Zimmer*. Dem aktuellen Betreiberkonzept zufolge werden hier Einzel-, Doppel- und Dreibettzimmer angeboten. Zur Ausstattung zählen u.a. kostenfreies WLAN, eine Hotelterrasse und ein Garten, ein Restaurant mit Bar, Diskothek sowie ein klimatisierter Frühstücks- und Empfangsbereich. Haustiere sind laut Hausordnung erlaubt. Vor dem Haus stehen kostenlose Parkplätze zur Verfügung. Zusätzlich gibt es **einen kleinen Konferenzraum (Meeting-Raum)** für Tagungen oder Veranstaltungen.

## Zustand und Baujahr

Das Gebäude ist ein historisch gewachsener Altbau, der in den letzten Jahren umfassend modernisiert wurde. Nach dem plötzlichen Tod des Gründers Friedrich Kerschbaumer († März 2023) übernahm ein neues Unternehmerteam, das im Sommer 2023 umfangreiche Renovierungen durchführte. Ende November 2023 wurde das Hotel (neu als „Hotel Kersch“) mit modernisiertem Interieur und Technik wieder eröffnet. Der aktuelle Zustand gilt als sehr gepflegt; alle Gemeinschafts- und Veranstaltungsbereiche wurden zeitgemäß umgestaltet, ohne den historischen Charakter des Hauses zu verlieren. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden.

## Besondere Merkmale und Konzept

Das Hotel hat sich insbesondere als „**Weihnachtshotel**“ einen Namen gemacht: Die opulente Weihnachtsdekoration und ein jährlich stattfindender Adventsmarkt im Garten waren überregional bekannt. Dieses Konzept wurde auch von den neuen Betreibern beibehalten – Besucher empfanden das Ambiente laut Bewertungen bisweilen „wie in einem Märchen“. Kulinarisch setzt das Haus auf ein vielseitiges Angebot: Als modernes Steak- und Sushi-Restaurant („Barbarella“) kombinierte man traditionelle Gerichte mit Steak-, Sushi- und Brunch-Angeboten. Nachts wurde die Bar zum Cocktail-Club „Barbarella“ ausgebaut (Club-Feeling am Wochenende). Insgesamt präsentiert sich das Gartenhotel mit einem auffälligen, teilweise kitschigen Dekorstil, der gern für Fotos genutzt wird.

## Historie und Ruf

Das Hotel geht auf ein traditionsreiches Gasthaus der Familie Kerschbaumer zurück. Gründer **Friedrich Kerschbaumer** führte das Haus jahrzehntelang und machte es mit speziellen Themen-Events (etwa Weihnachts- und Silvesterpartys) weit über St. Valentin hinaus bekannt. Nach seinem Tod 2023 wollten die neuen Betreiber diese Wurzeln erhalten und die „Kersch-Legende“ fortführen. Stammgäste loben die einzigartige Atmosphäre.

## Gästebewertungen

Auf Buchungsportalen erzielt das Hotel überwiegend gute Bewertungen. Bei Trip.com erhält es beispielsweise eine Gesamtwertung von **10,0/10 (Outstanding)** in allen Kategorien. Gäste loben besonders das liebevoll gestaltete „märchenhafte“ Ambiente und die freundliche Crew. Auch die sehr zentrale Lage „direkt am Bahnhof“ wird mehrfach positiv hervorgehoben. Zusammenfassend spiegelt sich im Gästefeedback ein positives Gesamtbild mit hohem „Wow“-Effekt für Restaurant und Dekor wider.

## Potential

Investoren könnten hier in einen etablierten Betrieb mit treuer Stammkundschaft und erheblichem Modernisierungspotenzial einsteigen, ebenso ist es durch Zubau möglich, die Zimmeranzahl zu erhöhen (+ 30 Zimmer) am Grundstück.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap