

## Kleine Pension im Herzen des Lechtals



**Objektnummer: 6566/1712**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>         | Gastgewerbe - Pensionen |
| <b>Land:</b>        | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 6644 Elmen              |
| <b>Baujahr:</b>     | 1981                    |
| <b>Zustand:</b>     | Gepflegt                |
| <b>Zimmer:</b>      | 13                      |
| <b>Bäder:</b>       | 13                      |
| <b>WC:</b>          | 15                      |
| <b>Stellplätze:</b> | 5                       |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 980.000,00 €            |

## Ihr Ansprechpartner



### Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700  
H +43 660 7234700

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



# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# Objektbeschreibung

## 13 Gästezimmer und 1 Eigentümerwohnung

Inmitten der malerischen Naturkulisse des Tiroler Lechtals erwartet Sie diese charmante kleine Pension im idyllischen Ort Elmen. Das Haus wurde 1981 errichtet und über die Jahre laufend instandgehalten, sodass es sich heute in einem gepflegten und soliden Zustand präsentiert. Auf einer Grundstücksfläche von rund 1.380 m<sup>2</sup> bietet die Liegenschaft vielfältige Möglichkeiten für Investoren, die ein attraktives Objekt zur touristischen Nutzung suchen, ebenso wie für Naturliebhaber, die ein besonderes Projekt im Herzen der Alpen verwirklichen möchten.

Die Pension umfasst insgesamt 13 Gästezimmer, von denen sich neun im betriebsbereiten Zustand befinden. Vier der Zimmer wurden entkernt und stehen nun zur individuellen Sanierung bereit, was Ihnen Spielraum für eigene Ideen und moderne Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ein gemütlicher Frühstücksraum mit Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses und schafft ideale Voraussetzungen für die Bewirtung Ihrer Gäste. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Eigentümerwohnung mit rund 85 m<sup>2</sup>.

Die Lage in Elmen ist ein echtes Highlight: Umgeben von unberührter Natur, sanften Bergen und kristallklaren Bächen ist die Region ein Paradies für Wanderer, Radfahrer und Wintersportler. Der stetig wachsende Tourismus im Lechtal verspricht eine nachhaltige Nachfrage nach Gästezimmern und macht diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Elmen liegt ruhig und idyllisch mitten im Tiroler Lechtal, am Fuße der Hahntennjochstraße und weitgehend vom Durchzugsverkehr entlastet, was eine besonders entspannte Atmosphäre garantiert. Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich gemütliche Gasthäuser und Grundversorgung vor Ort; das Dorfzentrum bietet eine gute Infrastruktur, Restaurants und lokale Geschäfte, die den Alltag für Gäste angenehm gestalten. Als Ausgangspunkt für Naturerlebnisse ist Elmen ideal: der Lechradweg führt direkt durchs Tal und lädt zu Fahrradtouren und Spaziergängen ein, darüber hinaus bietet die Stablalpe oberhalb des Dorfes im Sommer herrliche Wanderwege. Die Lage bietet also die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, wo sich Besucher wohlfühlen und gerne verweilen.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: ca. 1.380 m<sup>2</sup>

Bebauung: Gästepension

Baujahr: 1981

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß, Keller

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Gästezimmer: 13 (vier der Zimmer wurden entkernt und sind sanierungsbedürftig)

Frühstücksraum: 1

Eigentümerwohnung: ca. 85 m<sup>2</sup>

Zustand: gut | gepflegt

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Energieausweis: in Arbeit

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Parkplatz: Garage und zahlreiche Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 980.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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 <5.500m  
Apotheke <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <10.000m  
Bank <10.000m  
Post <5.500m  
Polizei <9.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap