

**Charmante Pension nahe Nötsch im Gailtal – laufender
Betrieb, stabile Umsätze, Potenzial**



Kompagnon Immobilien Terrasse Sommer

Objektnummer: 5156/12190

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9611 Emmersdorf
Kaufpreis:	949.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Pobatschnig

Kompagnon Immobilien GmbH
Ferdinand-Wedenig-Str.3
9500 Villach

T +43 664 2338903

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



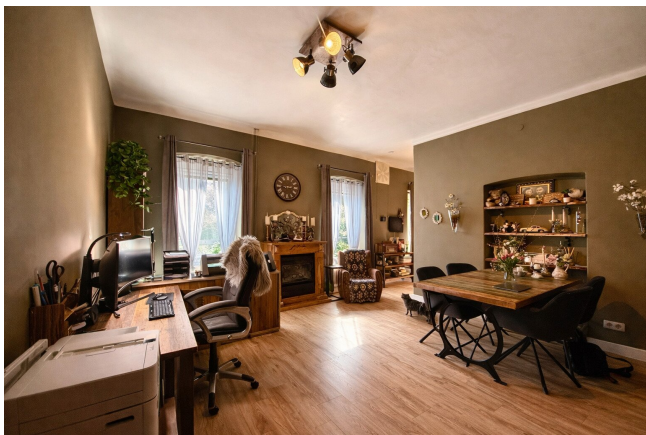
















Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem etablierten Tourismusbetrieb, möchten sicher investieren oder Wohnen und Arbeiten in idyllischer Umgebung verbinden?

Dann sollten Sie hier unbedingt genauer hinsehen – diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit!

Diese charmante Pension im schönen Gailtal überzeugt mit heimeligem Wohlgefühlcharakter und einer bereits hervorragend aufgebauten, wirtschaftlich starken Basis.

Folgende Highlights erwarten Sie:

Immobilie

- Geräumige Betreiberwohnung vorhanden
- Innenbereich in den letzten Jahren umfassend renoviert (Elektrik, Böden, Türen, Einrichtung, Sanitäranlagen etc.)
- Solide Bausubstanz, technisch gepflegt, laufend gewartet und kontinuierlich aufgewertet (Details gerne auf Anfrage)
- Großzügiger Garten mit vielseitigen Außenbereichen (Terrasse, Pool, Lounges etc.)
- Keller mit Skiraum, Bar und umfangreichen Lagermöglichkeiten
- Neuer Saunaraum und frisch angelegte Parkflächen auf eigenem Grund
- Großzügiges Nebengebäude mit Werkstatt, Garagen und weiteren Nutzungsmöglichkeiten

Business & Betrieb

- Erfolgreich etablierte Frühstückspension mit hervorragenden Bewertungen (9,3 Sterne bei über 500 Bewertungen)
- Überdurchschnittliche Buchungslage mit kontinuierlich steigenden Umsätzen
- Transparente Geschäftszahlen (Buchungen, Einnahmen/Ausgaben etc. auf Anfrage vollständig einsehbar)
- Aktuell 11 Zimmer in unterschiedlichen Aufteilungen
- Breites Gästeklientel – ganzjährig attraktiv für Sommer- und Wintertourismus, hoher Anteil an Stammgästen

Zusätzliches Potenzial

- Ausbauoption für zusätzliche Zimmer (Kapazität für ca. 4–6 Gäste) bereits konzeptionell vorhanden
- Professionell ausgestattete Edelstahlküche – Erweiterung in Richtung Gastronomie/Verpflegung problemlos möglich
- Deutlich ausbaufähige Terrassennutzung – durch die Lage direkt am Radweg R3 ideal für Sommerbetrieb (Ausschank, Eis, kleine Gastronomie)
- Attraktiv für Veranstaltungen wie Hochzeiten, Feiern oder Events – zusätzliche Optionen durch Nähe zu Nötsch i.Gailtal und Verwendungsmöglichkeiten vom Nebengebäude

Mit dem bestehenden Konzept eignet sich die Liegenschaft ideal für ein Betreiberpaar oder Aussteiger, die Wohnen und Arbeiten erfolgreich miteinander verbinden möchten – mit sofort funktionierendem Betrieb und weiterem Entwicklungspotenzial.

Gleichzeitig bietet sich die Immobilie auch als attraktive Investitionsmöglichkeit an:

Durch die bereits nachweisbare Umsatzsteigerung und die stabile Auslastung besteht die Möglichkeit, den Betrieb weiter zu skalieren und perspektivisch auch mit angestelltem Personal zu führen. Dadurch kann das Objekt sowohl aktiv betrieben als auch strukturiert als Renditeobjekt entwickelt werden.

Der Angebotene Verkaufspreis versteht sich exkl. Ust.

Sie sind neugierig geworden? Ich freue mich auf ein unverbindliches Erstgespräch.

? +43 664 233 89 03 - Mario Pobatschnig, **Kompagnon Immobilien**

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Polizei <5.500m
Post <3.500m
Geldautomat <8.000m
Bank <8.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap