

## **Hotel übernehmen statt neu aufbauen – 15 Apartments + Gastronomie! Pacht mit Kaufoption**



**Objektnummer: 5290**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8680 Mürzzuschlag
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	1.390,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	1.060,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 5228831





















































 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES









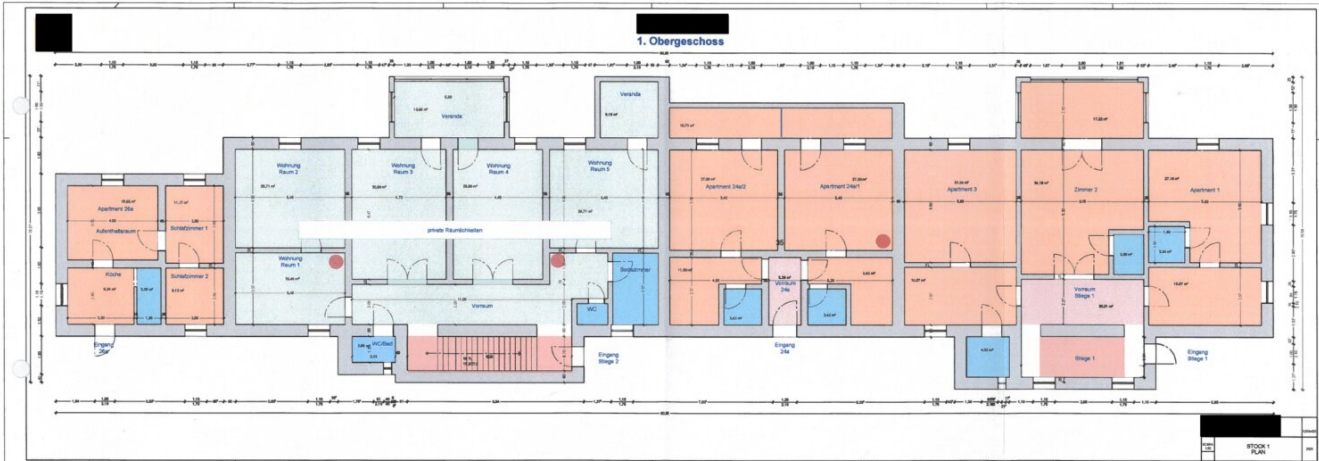


# Privaträume Erdgeschoss



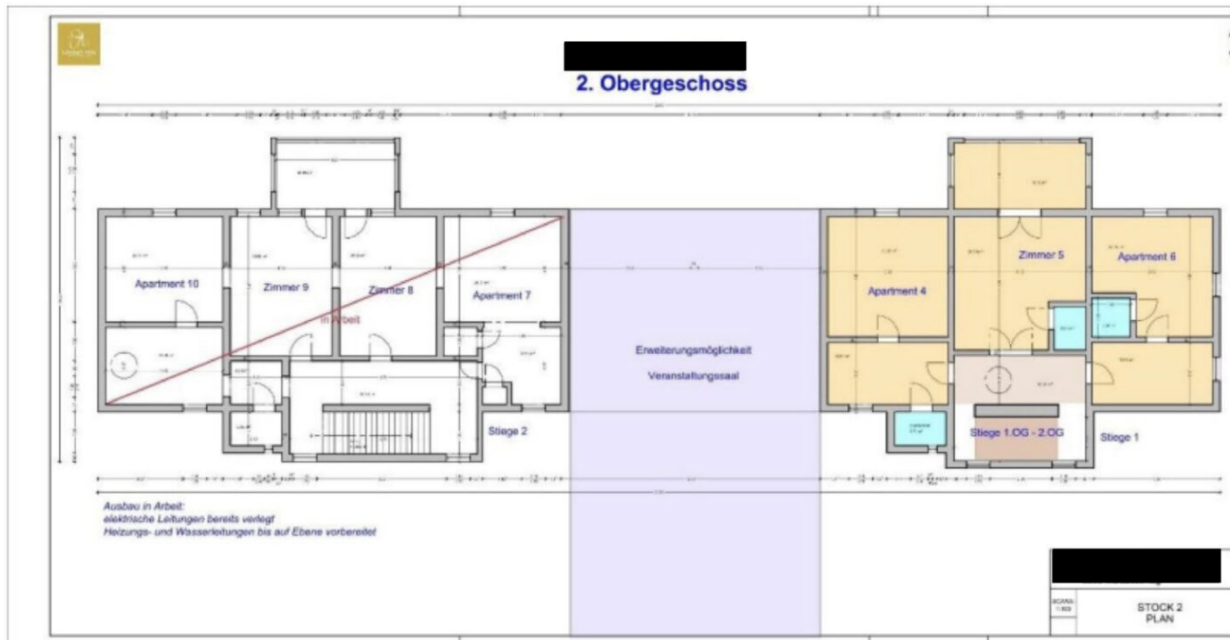


1. Obergeschoss



STOCK 1  
PLAN

## Hotel 2. Obergeschoss



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

### **Betriebsbereites Hospitality-Konzept mit großem Entwicklungspotenzial**

Zur Verpachtung gelangt ein vollständig ausgestatteter Hotel- und Gastronomiebetrieb in erhöhter Lage über Mürzzuschlag. Das Objekt bietet eine seltene Kombination aus bestehender Infrastruktur, touristischer Widmung und erheblichem wirtschaftlichem Potenzial.

Der Betrieb wurde in den letzten Jahren familiengeführt und aktuell nicht am wirtschaftlichen Maximum betrieben. Besonders im Bereich Gastronomie, Events, Revenue Management und professioneller Vermarktung besteht deutliches Ausbaupotenzial.

### **Das Objekt auf einen Blick**

- 15 Gästeeinheiten / Apartments
- Voll ausgestattete Gastronomie inkl. Küche und Gasträumen
- Seminar- und Veranstaltungsflächen
- Großzügige Grundstücksfläche mit bestehendem Gebäudebestand
- Ausreichend Parkmöglichkeiten
- Betreiberwohnung optional separat anmietbar (nicht Teil der Pacht)

Laut Flächenwidmungsplan als Bauland (WA / SG-WA) gewidmet – ideale Voraussetzungen für Beherbergung und touristische Nutzung.

### **Potenzial & Kennzahlen**

- Durchschnittlicher Zimmerpreis laut Betreiber: ca. € 140
- In mehreren Hochsaison-Monaten Auslastung von über 90 %
- Gastronomie aktuell nur eingeschränkt betrieben

Insbesondere durch professionellen Hotelbetrieb, Events, Gruppenreisen, Serviced Apartments und moderne Online-Vermarktung besteht erhebliches weiteres Entwicklungspotenzial.

### **Technik & Zustand**

Laut Betreiber wurden in den letzten Jahren laufend Investitionen durchgeführt:

- Heizsystem erneuert
- Elektrik modernisiert
- stabile Gebäudestruktur
- aktuell keine größeren Pflichtinvestitionen erforderlich

### **Pachtmodell mit Kaufoption**

- Pacht: € 5.000 netto kalt / Monat
- Kaufoption nach Ablauf der Pachtlaufzeit

- Bereits geleistete Pachtzahlungen werden auf den Kaufpreis angerechnet

## **Fazit**

Keine klassische Immobilienverpachtung, sondern eine echte Hospitality-Business-Opportunity mit bestehendem Betrieb und erheblichem Ausbaupotenzial.

Ideal für Betreiber, die ein vorhandenes Setup übernehmen und wirtschaftlich weiterentwickeln möchten.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Mietanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap