

## **Kapitalanlagehotel in Toplage von Pula (Istrien, Kroatien)**



**Objektnummer: 1607/160**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Kroatien
<b>PLZ/Ort:</b>	52100 Pula
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	16
<b>WC:</b>	16
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Matthias Bock**

MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH  
Ramsauerstraße 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 00436765537746

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





## Objektbeschreibung

**Kapitalanlagehotel in Toplage von Pula (Istrien, Kroatien)**  
**mit separaten Wohneinheiten & 14+ Zimmern – Aufzug vorhanden**  
**– touristische Bestlage**

### ? Objektlage

Dieses attraktive Investmentobjekt befindet sich in einer **erstklassigen, zentralen Lage von Pula**, einer der wichtigsten touristischen Städte Istriens (Kroatien).

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu Sehenswürdigkeiten, Restaurants, Hafen und touristischer Infrastruktur und eignet sich ideal für ganzjährige touristische Vermietung.

### ? Objektart

- Hotel / Boardinghouse / Mini-Hotel
- Gewerbeimmobilie mit touristischer Nutzung
- Kapitalanlageobjekt mit hoher Auslastungspotential

### ? Objektdaten (ca.)

- Gesamtfläche: ca. 300qm
- Zimmer: ca. **14 Gästezimmer mit Singel Küche**
- Bäder: en suite (alle Zimmer mit eigenen Badezimmern üblich in vergleichbaren Objekten)
- Aufzug: **vorhanden (Lift)**

- Wohneinheiten: **2 separate Apartments (unabhängig nutzbar / vermietbar)**
- Nutzungsart: Hotel + Apartments + Personal-/Betreiberbereich

## **? Ausstattung & Struktur**

- Rezeption / Empfangsbereich
- Frühstücksraum / Gastronomiefläche möglich
- Voll ausgestattete Gästezimmer
- Klimatisierung (typisch für moderne Hotelanlagen in Pula)
- Aufzug für alle Etagen
- Zwei vollständig getrennte Wohneinheiten (ideal für Betreiber oder Langzeitvermietung)

## **? Investment-Highlights**

- ? **Top Lage im touristischen Zentrum von Pula**
- ? Hohe Auslastung durch Ganzjahrestourismus möglich
- ?? Nähe zu Altstadt, Meer & Sehenswürdigkeiten
- ? Kombination aus Hotel + separaten Wohnungen erhöht Flexibilität
- ? Stabile Renditechance durch Kurzzeitvermietung (Booking/Airbnb etc.)

- ? Gute Skalierbarkeit (z. B. Upgrade auf Boutique-Hotel-Konzept)

## ? Marktumfeld (Pula Hotels)

Vergleichbare Objekte in Pula liegen typischerweise bei:

- ca. **900 m<sup>2</sup> – 1.600 m<sup>2</sup> Hotelfläche**
- **19–24 Zimmern**
- Kaufpreise häufig im Bereich **2,0 – 2,5 Mio. €**

?? Kleine Boutique-Hotels mit 14–20 Zimmern sind besonders gefragt, da sie flexibler betrieben werden können.

## ? Standortvorteile Pula

- Internationaler Tourismus-Hotspot in Istrien
- Flughafen Pula in kurzer Entfernung
- Ganzjahresdestination (Sommer + Kultur + Events)
- Hohe Nachfrage nach zentralen Unterkünften
- Starke Airbnb-/Booking.com Performance in der Region

## ? Nutzungskonzept

- Boutique-Hotel (Premium / Midscale)
- Aparthotel mit Betreiberwohnung
- Kombination aus Kurzzeitvermietung + Langzeitwohnungen
- Familienbetrieb oder professionelles Management möglich

## ? Verkaufshinweis

Die Immobilie wird **diskret als Investmentobjekt angeboten**.

Weitere Informationen, Grundrisse und Wirtschaftlichkeitsdaten auf Anfrage.

Kaufpreis: 540000,- Euro

Maklergebühr 3% Plus Mwst.

Ihr Ansprechpartner:

Matthias Bock

+436765537746

**[www.moderna.immo](http://www.moderna.immo)**

Wir betreuen Sie in allen Angelegenheiten rund um Ihre Immobilie im Full-Service und bieten Ihnen eine professionelle und umfassende Hausverwaltung aus einer Hand an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.