

Kapitalanlagehotel in Toplage von Pula (Istrien, Kroatien)



Objektnummer: 1607/33802602

Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Kroatien
PLZ/Ort:	52100 Pula
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	18
Bäder:	16
WC:	16
Kaufpreis:	540.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

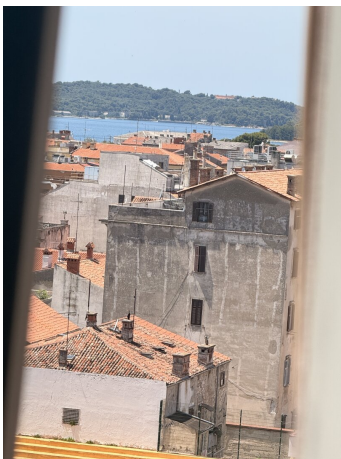
Matthias Bock

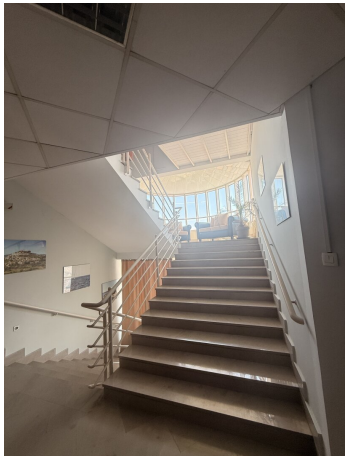
MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH
Ramsauerstraße 25
9020 Klagenfurt am Wörthersee

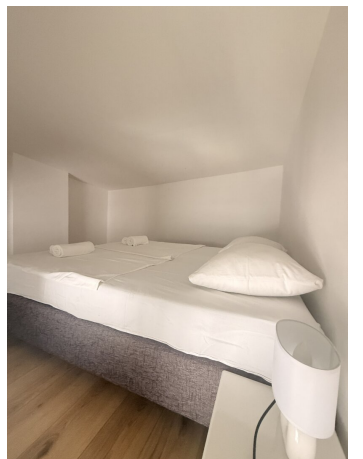
T 00436765537746

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 m² – 1.600 m² 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

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.