

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



**Objektnummer: 1607/33802665**

**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

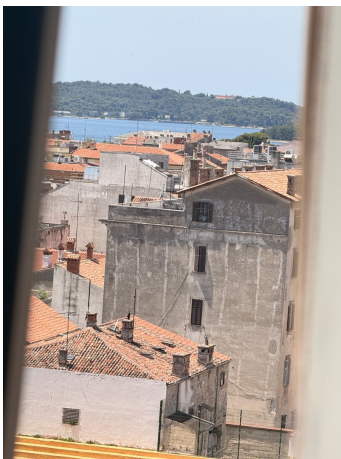
**Matthias Bock**

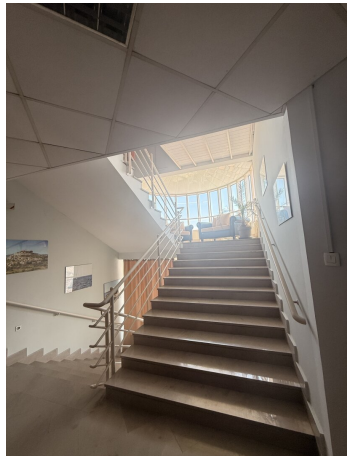
MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH  
Ramsauerstraße 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

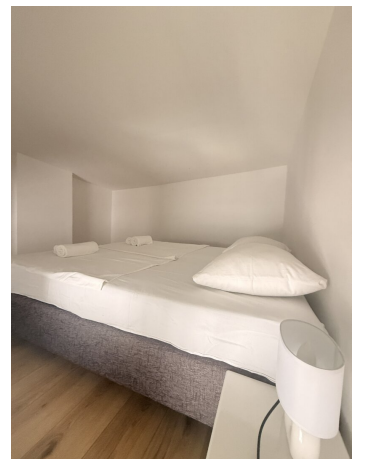
T 00436765537746

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.