Etablierte Hotelimmobilie mit vielfältigem Potenzial in Krumpendorf am Wörthersee



Ansicht Ost-Süd

Objektnummer: 3754/1025

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9201 Krumpendorf
Baujahr:	1970
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	2.103,00 m²
Heizkosten:	2.357,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manfred Reautschnig

REMAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

T +43 4352 93 061
H +43 664 38 48 430

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


IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


CAFFÈ VERGNANO 1882
RE/MAX

Objektbeschreibung

Etablierte Hotelimmobilie mit vielfältigem Potenzial in Krumpendorf am Wörthersee

In einer der begehrtesten Regionen Kärntens eröffnet sich mit diesem **ganzjährig nutzbaren Hotel in Krumpendorf am Wörthersee** eine **attraktive Perspektive** für **Betreiber** und **Investoren.** Die Immobilie vereint einen etablierten Hotelstandort mit einem zeitgemäßen, digitalisierten Betriebskonzept, großzügigen Wellnessangeboten und einer **hervorragenden Lage** zwischen Wörthersee, Natur und der Landeshauptstadt Klagenfurt.

Attraktiver Standort am Wörthersee

Krumpendorf, am **Nordufer des Wörthersees**, steht für die gelungene Verbindung von Erholung, Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur. Die unmittelbare Nähe zu Klagenfurt erweitert das Einzugsgebiet und macht den Standort sowohl für Urlaubsgäste als auch für Geschäftsreisende interessant.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die **sehr gute Verkehrsanbindung**. Durch die Nähe zur Autobahn ist das Hotel bequem sowie schnell erreichbar und eignet sich damit auch hervorragend für Kurzaufenthalte, Geschäftsreisen und Gäste mit später Anreise. Darüber hinaus ist Krumpendorf gut mit Bahn, Bus und PKW erreichbar.

Digitalisiertes Hotelkonzept für maximale Flexibilität

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist das moderne **24-Stunden-Online-Check-in-Konzept**. Das Check-in erfolgt unabhängig von klassischen Rezeptionszeiten digital. Nach erfolgreicher Online-Anmeldung erhalten die Gäste einen individuellen Zugangscode und können ihr Zimmer flexibel beziehen.

Dieses Konzept ermöglicht einen besonders **effizienten und flexiblen Hotelbetrieb** und bietet sowohl Gästen als auch Betreibern deutliche Vorteile. Insbesondere für Kurzaufenthalte, Geschäftsreisende und späte Anreisen stellt die Digitalisierung einen zeitgemäßen Mehrwert dar.

54 Betten und zusätzliche Appartements

Das Hotel verfügt über verschiedene Zimmerkategorien mit insgesamt **54 Betten** sowie **zwei zusätzlichen Appartements**. Damit bietet die Immobilie eine flexible Grundlage für unterschiedliche Zielgruppen – vom klassischen Urlaubsgast über Aktiv- und Wellnessreisende bis hin zu Geschäftsreisenden und Gästen für Kurzaufenthalte.

Ein wesentlicher Vorteil ist die **ganzjährige Nutzbarkeit** der Immobilie. Das Betriebskonzept ist somit nicht ausschließlich von der klassischen Sommersaison am Wörthersee abhängig.

Auch in der Nebensaison eröffnen sich attraktive Möglichkeiten durch Wellness-, Aktiv-, Kurz- und Geschäftsreisen sowie das ganzjährige Freizeit- und Veranstaltungsangebot der Region.

Die Hotelimmobilie verfügt über eine gesamte **Wohn-/Nutzfläche von ca. 2.103 m²**, verteilt auf mehrere Geschosse.

Im Untergeschoss stehen ca. 617 m², im Erdgeschoss ca. 577 m², im 1. Obergeschoss ca. 330 m², im 2. Obergeschoss ca. 326 m² und im Dachgeschoss ca. 253 m² Wohn-/Nutzfläche zur Verfügung. Damit bietet das Gebäude eine großzügige und vielseitig nutzbare Flächenstruktur, die den unterschiedlichen Bereichen des Hotel- und Wellnessbetriebes Raum gibt.

Großzügige Wellnesswelt mit Edelstahlpool

Ein Highlight des Hauses ist der große Wellnessbereich. Verschiedene Saunen sowie großzügige Liege- und Ruhebereiche schaffen eine weitläufige Wohlfühlatmosphäre und bieten den Gästen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Ergänzt wird das Angebot durch den Indoor-Swimmingpool, der in den vergangenen Jahren als moderner Edelstahlpool aufgewertet wurde.

Damit bietet die Immobilie eine hervorragende Grundlage für eine Positionierung im Bereich **Wellness, Erholung und Kurzurlaub** und das unabhängig von der Jahreszeit.

- **Wasserfläche:** ca. **29 m²**
- **Hallenbadraum inkl. Beckenumgang:** ca. **112 m²**
- **Außen-Terrasse:** ca. **65 m²**

Laufend weiterentwickelte Immobilie

Das ursprünglich ca. **1970 errichtete Hotel** wurde über die Jahrzehnte kontinuierlich weiterentwickelt, erweitert, renoviert und an aktuelle Standards angepasst.

Auch im technischen Bereich wurde die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mittels Fernwärme**. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine **Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Aufbereitung des Warmwassers**.

Ausreichend Parkmöglichkeiten

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist das **großzügige Parkplatzangebot direkt beim Hotel**. Für die Hotelgäste stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, wodurch eine komfortable Anreise mit dem eigenen PKW gewährleistet ist. Darüber hinaus bietet die vorhandene Parkplatzsituation auch ausreichend Kapazitäten für **Tagesgäste des Wellnessbereiches**. Somit können neben den Übernachtungsgästen auch externe Gäste bequem vor Ort parken, was die Nutzung des Wellnessangebotes für Tagesbesucher besonders attraktiv macht. Zusätzlich befindet sich noch eine Doppelgarage auf dem Grundstück.

Grundstück und Widmung

Die Liegenschaft umfasst insgesamt ca. **2.770 m² Grundstücksfläche**, aufgeteilt auf zwei Parzellen.

- Hotelgrundstück: ca. **1.791 m²**
- Zusätzliches, derzeit unbebautes Grundstück: ca. **979 m²**
- Widmung beider Grundstücke: **Bauland – Wohngebiet**

Die zusätzliche Grundstücksfläche eröffnet dabei interessante Perspektiven für eine zukünftige Nutzung – vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen und behördlichen Rahmenbedingungen.

Freizeitparadies Wörthersee

Die Umgebung von Krumpendorf bietet ganzjährig ein vielseitiges Freizeitangebot. Als „Bewegungsarena am Wörthersee“ eröffnet der Ort zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Laufen und Radfahren. Der Wörthersee-Radrundweg R4 führt durch Krumpendorf, ergänzt durch weitere attraktive Rad- und Mountainbikeangebote.

Während der Sommermonate bietet der Wörthersee ideale Voraussetzungen für Wassersport und aktive Erholung. Stand-Up-Paddling, Wakeboard, Wasserski und Kajak gehören ebenso zum regionalen Angebot wie mehrere Strandbäder und Freizeiteinrichtungen.

Auch die Wörthersee-Schifffahrt erweitert das touristische Erlebnisangebot. Von der Seeseite aus lassen sich unter anderem **Klagenfurt, Krumpendorf, Pörtschach, Maria Wörth und Velden** bequem erkunden.

Die renommierten **Golfplätze Moosburg und Seltenheim** liegen wenige Fahrminuten vom Hotel entfernt – ideal für Golfliebhaber!

Klagenfurt und die Wörthersee-Region

Die Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt stellt einen zusätzlichen Pluspunkt dar. Gäste profitieren von einem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Kultur, Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie von der wirtschaftlichen Bedeutung der Stadt.

Gleichzeitig befinden sich bekannte Wörthersee-Orte wie **Pörtschach und Velden** sowie zahlreiche weitere Ausflugsziele Kärntens in näherer Umgebung. Dadurch verbindet der Standort Ruhe und Erholung am See mit unmittelbarer Nähe zu Stadt, Kultur, Gastronomie und Wirtschaft.

Auch die **Nähe zu Italien und Kroatien** eröffnet zusätzliche attraktive Ausflugsmöglichkeiten.

Fazit

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität und Geschäftserfolg inmitten der malerischen Landschaft Kärntens. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und für eine Besichtigung – wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Hotel präsentieren zu dürfen.

Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie? Wir kooperieren mit ausgewählten, unabhängigen Finanzierungsanbietern und können Ihnen gerne den Kontakt vermitteln, sodass Sie schnell, einfach und unverbindlich Finanzierungsvorschläge erhalten.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben, insbesondere zu Flächenmaßen, Grundrissen sowie zur Grundstücksgröße, beruhen ausschließlich auf den vom Abgeber bzw. Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen - Irrtümer vorbehalten. Eine eigenständige Überprüfung oder Nachmessung durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Die angegebenen Wohn-/Nutz- und Grundstücksflächen sind daher als unverbindliche Richtwerte zu verstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sein müssen und von den tatsächlichen Gegebenheiten sowie Maßen vor Ort abweichen können.

Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <4.250m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap