Hotel trifft Baugrundstück – alpines Investment zwischen Wildschönau und Kitzbühel



Objektnummer: 1709/2122

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grafenweg
Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6314 Wildschönau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.358,00 m²
Kaufpreis:	3.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Salzlechner

Simon Immobilien GmbH
Hellbrunnerstraße 9
5020 Salzburg

H +43 676 9309872

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


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Das **Bestandsgebäude** wurde **1976 als Pension errichtet**, mit einem **Anbau im Jahr 1990** erweitert und verfügt über einen **älteren Kernbau**. Die Liegenschaft bietet aktuell:

- **29 Hotelzimmer** mit insgesamt **ca. 490 m² Zimmerfläche** (inklusive Bäder)
- **68 Betten** in verschiedenen Zimmerkategorien
- **Ca. 1.358 m² Gesamtnutzfläche**
- **Personenaufzug** für barrierefreien Zugang
- **19 PKW-Außenstellplätze**
- **Wellness- und Saunabereich** mit **ca. 81 m²** (Ausbaugenehmigung vorhanden, aktuell als Lagerfläche genutzt)

Das Hotel verfügt über **keinen Denkmalschutz**, was flexible Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen eröffnet.

Das zusätzliche Baugrundstück

Neben dem Hotelgebäude gehört zur Liegenschaft ein **angrenzendes Baugrundstück mit ca. 1.916 m² Fläche**. Dieses ist im **Flächenwidmungsplan als gemischtes Wohngebiet (Wg)** ausgewiesen und bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (muss mit der Gemeinde abgestimmt werden)**:

- **Erweiterung des Hotelbetriebs** (z.B. zusätzliche Zimmer, Wellnessbereich, Restaurant)
- **Errichtung von Ferienwohnungen oder Apartments**
- **Entwicklung von Eigentumswohnungen**
- **Nutzung als Freizeit- oder Erholungsfläche**

Die **widmungsrechtliche Ausweisung als gemischtes Wohngebiet** eröffnet interessante Optionen für eine **kombinierte Nutzung** und stellt ein **wertvolles Entwicklungspotenzial** für

Investoren dar.

Ausstattung und Infrastruktur

Das Hotel bietet eine **solide Grundausstattung** für einen ganzjährigen Betrieb:

- **Empfangsbereich und Rezeption**
- **Restaurant- und Gastraum**
- **Barbereich**
- **Spielzimmer** für Gäste
- **Kellergeschoss** mit Lager- und Technikflächen
- **Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss** mit Zimmern
- **Dachgeschoss** mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten

Die **Zimmer sind funktional eingerichtet** und bieten den Gästen **Komfort für einen angenehmen Aufenthalt**. Einige Zimmer verfügen über **Balkone oder Terrassen** mit Blick auf die umliegende Bergwelt.

Standort und Tourismus

Die **Wildschönau** ist eine **bekannte Tiroler Feriengemeinde** mit **ganzjährigem Tourismus**. Die Region profitiert von:

- **SkiWelt Wilder Kaiser** – eines der größten Skigebiete Österreichs (Einstieg ca. 10 Autominuten)
- **Markbachjochbahn** – ca. 700 m entfernt
- **Wander- und Radwege** in unmittelbarer Nähe
- **Golf Club Kitzbüheler Alpen** – ca. 15–20 Autominuten
- **Kitzbühel** – ca. 30 Autominuten

- **Innsbruck** – ca. 60 Autominuten
- **München** – ca. 90 Autominuten

Die **gute Verkehrsanbindung** und die **Nähe zu international bekannten Tourismusdestinationen** machen die Lage zu einem **attraktiven Investmentstandort**.

Zukunftspotenzial

Diese Liegenschaft bietet **vielfältige Möglichkeiten** für Investoren, Hoteliers und Projektentwickler:

- **Modernisierung und Aufwertung** des bestehenden Hotelbetriebs
- **Erweiterung um zusätzliche Zimmer oder Ferienwohnungen** auf dem Baugrundstück
- **Ausbau des Wellnessbereichs** (Genehmigung bereits vorhanden)
- **Entwicklung von Wohn- oder Ferienimmobilien**
- **Kombinierte Nutzung** als Hotel und Wohnimmobilie

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.