Berghof an der Bergstation Zahmer Kaiser – Gastronomie & Beherbergung in Alleinlage



Objektnummer: 5390/1139

Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6344 Walchsee
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	257,91 m²
Nutzfläche:	504,35 m²
Zimmer:	10
Bäder:	7
WC:	10
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	58,32 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaudio Zefi

Zefi Immobilien GmbH
Josef-Speckbacher-Str. 12
6300 Wörgl

T +43 5332 22818




















illy




MAIZENA








WC


illy



















































Stock 0

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

246.11 m²

Reduzierte Kopffreiheit

4.7 m²

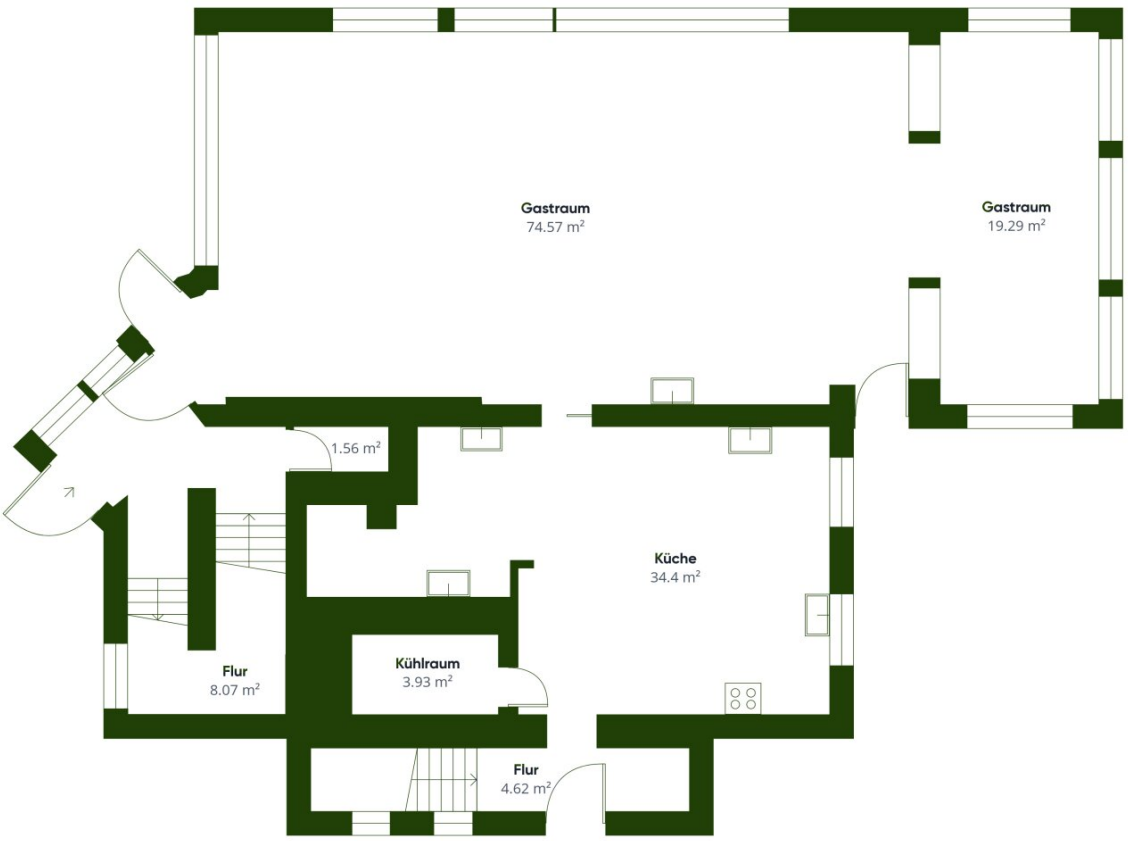
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

····· Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.



Stock 1

ZEFI IMMOBILIEN

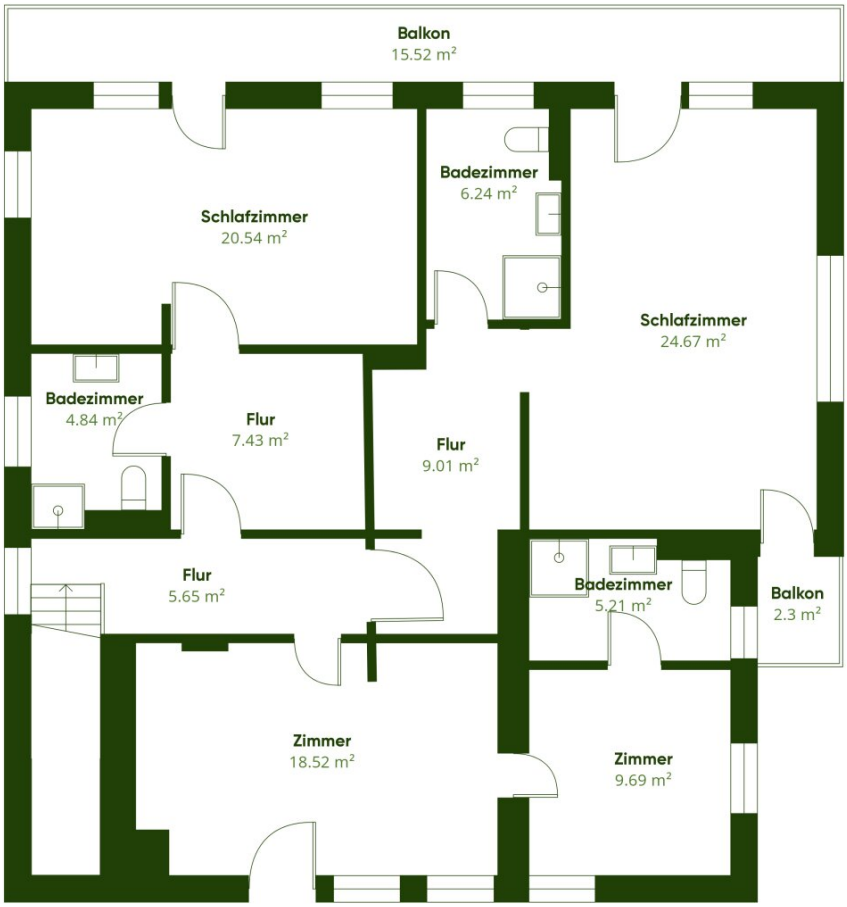
Ungefähre Gesamtfläche[1]

146.44 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.



Stock 2

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

111.8 m²

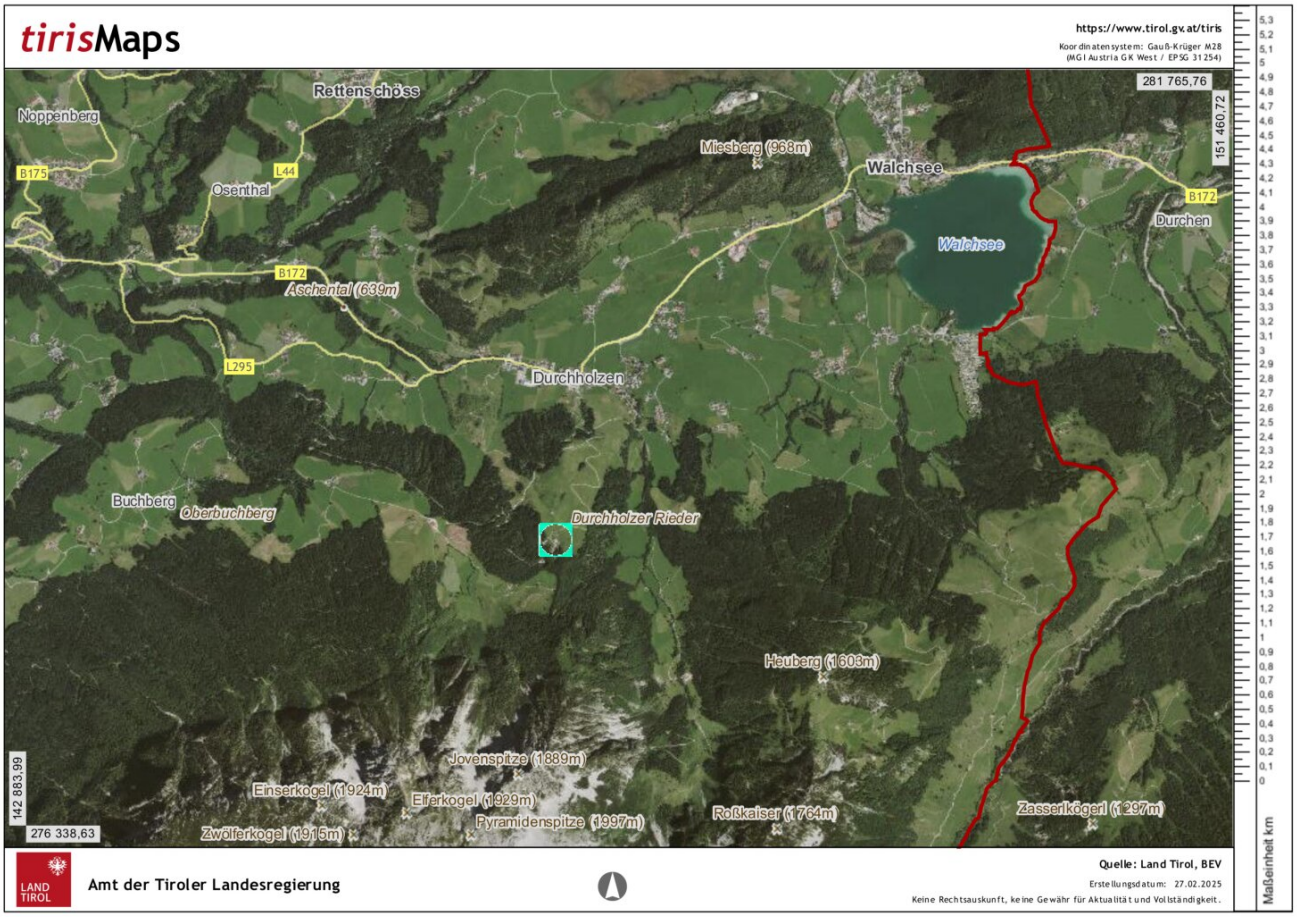
Balkone und Terrassen

17.82 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
281 765,76
151 460,72
142 883,99
276 338,63
Rettenschöss
Noppenberg
B175
L44
Osenthal
Miesberg (968m)
Walchsee
B172
Durchen
Walchsee
B172
Aschental (639m)
L295
Durchholzen
Buchberg
Oberbuchberg
Durchholzer Rieder
Heuberg (1608m)
Jovenspitze (1889m)
Einserkogel (1924m)
Elferkogel (1929m)
Pyramidenspitze (1997m)
Zwölferkogel (1915m)
Roßkaiser (1764m)
Zasserlkögerl (1297m)
LAND TIROL
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 27.02.2025
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit km

Objektbeschreibung

Berghof an der Bergstation Zahmer Kaiser – Gastronomie & Beherbergung in Alleinlage

Direkt an der Bergstation der Sesselbahn Zahmer Kaiser in Walchsee-Durchholzen steht dieses Gasthaus in Alleinlage auf 3.666 m² Eigengrund.

Vor der Terrasse liegen das Inntal und der Walchsee, dahinter die Felswände des Kaisergebirges. Die Piste beginnt direkt an der Terrasse.

Das Haus wurde als Betrieb gebaut und nicht als Wohnhaus. Es hat drei klar getrennte Ebenen mit eigenen Zugängen, die sich getrennt führen oder zusammenlegen lassen:

Erdgeschoss – Gastronomie (ca. 152 m²): Windfang mit Garderobe und getrennten Gäste-WCs, Gastraum mit Bar, Schankanlage und Kaffeemaschine, Wintergarten mit raumhoher Panoramaverglasung und offenem Holzdachstuhl. Die professionelle Gastroküche hat Induktionsblock mit Bankettwärmer, Abluftdecke, Wärmebrücke und Edelstahlarbeitsflächen. Dazu kommen eine separate Spülküche mit Durchschubmaschine, Kühl- und Trockenlager, Personalbereich und Gastterrasse direkt an der Piste. Alle Gastronomieräume liegen stufenlos auf einer Ebene.

Untergeschoss – Gäste- und Mitarbeiterebene (ca. 226 m²): Sieben Zimmer und Apartments mit jeweils eigenem Bad, teils mit Sitzbereich, Kochzeile und eigenem Zugang ins Freie. Die Einheiten reichen vom kompakten Doppelzimmer bis zum Apartment mit getrenntem Wohn- und Schlafbereich. Außerdem liegen hier Getränke- und Trockenlager, Kühlung, Waschraum mit Waschmaschinen und Trocknern sowie die Technikräume. Die Ebene hat ein eigenes Stiegenhaus und einen eigenen Außenzugang.

Obergeschoss – Betreiber- oder Ferienwohnung (ca. 115 m²): Eigenständige Einheit mit vier Zimmern, mehreren Bädern, sichtbarer Holz-Dachschräge und zwei großzügigen Balkonen (Süd- und Bergseite). Sie wird über ein eigenes Stiegenhaus erschlossen, ohne Durchgang durch den Gastbereich.

Nutzungsmöglichkeiten

2. Betreiberbetrieb: Gastronomie in Eigenregie, Wohnen im Obergeschoss, Zimmer für Gäste und Mitarbeiter.

4. Verpachtung und Vermietung: Die Gastronomie wird verpachtet, Ober- und Untergeschoss laufen als eigene Ferienvermietung. So entstehen zwei unabhängige Erlösströme.

6. Private Residenz mit Gästehaus: Erd- und Obergeschoss werden privat genutzt, das Untergeschoss dient Gästen, Familie oder der Vermietung. Die gastronomische Infrastruktur bleibt erhalten und lässt sich jederzeit reaktivieren.

Ganzjahresstandort

Die Sesselbahn fährt auch im Sommer. An der Bergstation liegen Waldspielpark und Sommerrodelbahn, und von hier starten die Wanderwege über die Almen. Im Winter gibt es Skiterrasse und Einkehr, im Sommer Familien, Wanderer und Abendterrasse mit Seeblick. Dazu kommen Veranstaltungen wie Hochzeiten an der Bergstation, Firmenfeiern und Gruppen.

Lage

Walchsee liegt im Kaiserwinkl im Nordosten Tirols, zwischen Kufstein und Kössen. Durchholzen ist der östliche Ortsteil und Ausgangspunkt der Sesselbahn. Das Objekt liegt an der Bergstation ohne unmittelbare Nachbarbebauung.

Weitere spannenden Immobilienangebote finden Sie auf zefi.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap