

**4*S Wellness-Hotel inkl. Restaurant / Personalhaus /
Privathaus**



Objektnummer: 2148

Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6135 Stans
Kaufpreis:	22.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Jenewein

Immobilienmanagement Jenewein GmbH
Eduard Bodem Gasse 8
6020 Innsbruck

T +43 512 / 26 82 82-10

H +43 664 1108200

F +43 512 / 26 82 82-20

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













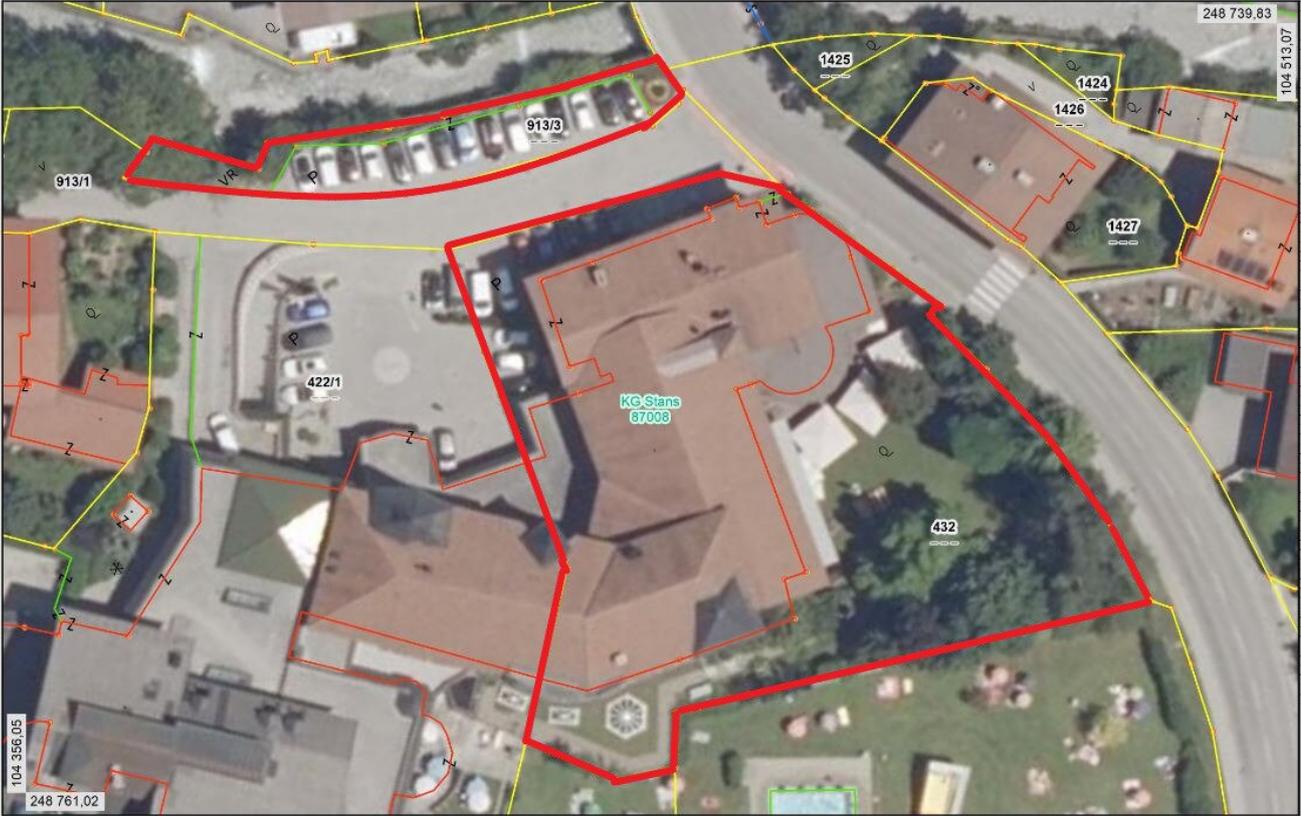


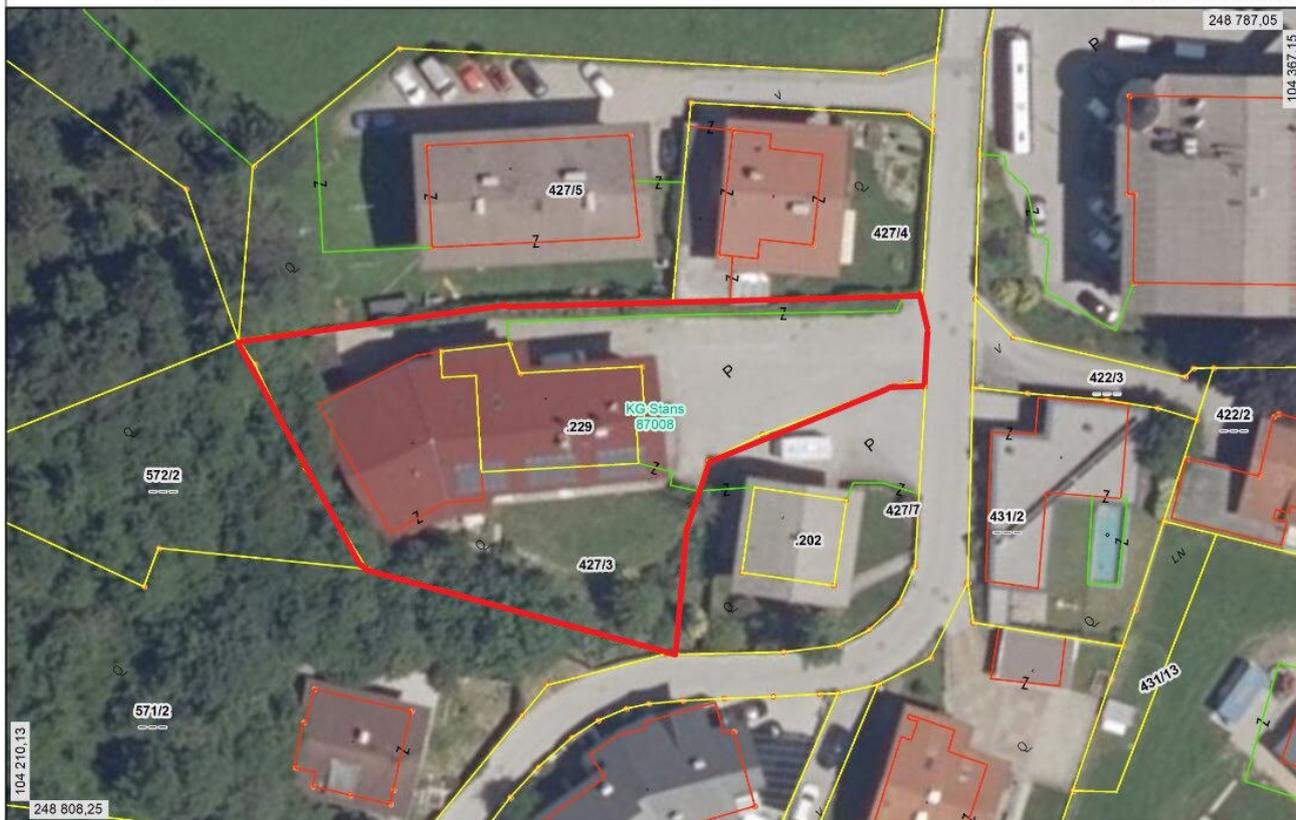
Amt der Tiroler Landesregierung



Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 28.08.2023
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit m







104 262,56
430/1
248 712,31

70
60
50
40
30
20
10
0
Maßeinheit m



Objektbeschreibung

Das eigentümergeführte **4 Sterne Superior Wellness-Hotel „Schwarzbrunn“** in Stans in Tirol gehört zu einem der exklusivsten Hotels in Tirol und gelangt hiermit vertrauensvoll im Auftrag von den Eigentümern durch unsere Gesellschaft zum Verkauf.

Die Angaben über das hiermit angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilientreuhänders. Für die Richtigkeit der Angaben, welche auf Informationen von diversen Plänen und über Angaben des Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Der Eigentümer der Immobilie möchte in die Verkaufsgespräche und Verhandlungen nicht einbezogen werden, sondern ist der Geschäftsführer der Fa. Immobilienmanagement Jenewein GmbH voll inhaltlich und voll umfangreich bevollmächtigt, alle dafür notwendigen Gespräche und Verhandlungen mit den Kaufinteressenten zu führen. Ein direkter Kontakt mit dem Eigentümer ist nicht erwünscht.

Der guten Ordnung halber weisen wir an dieser Stelle auf die Nebenkosten hin, welche sich in der Anlage befinden.

1. HISTORIE

Die Geschichte dieser Immobilie beginnt 1964 mit der Errichtung durch die Eigentümerfamilie. Ursprünglich als kleine Pension geführt entwickelte sich diese Liegenschaft ständig weiter zu einem der besten 4 Sterne Superior Hotels in Tirol.

2. LAGE HOTEL SCHWARZBRUNN MIT RESTAURANT MARSCHALL

Im Tiroler Unterinntal, ca. 20 Minuten östlich der Landeshauptstadt Innsbruck am Fuße des Rofengebirges liegt die Gemeinde Stans in Tirol.

Die Lage ist bekannt und begehrt durch die Nähe zur **Landeshauptstadt Innsbruck** mit seinen bekannten Sehenswürdigkeiten wie zB. dem Goldenen Dachl. Der Flughafen Innsbruck ist ca. 35 km von Stans entfernt.

Direkt angrenzend an das Hotel befindet sich der durch die Gemeinde geförderte Schlepplift und eine Rodelbahn. Der Schlepplift wird vom Hotel Schwarzbrunn betrieben und bestens beschneit. Im Hotel befindet sich eine Skischule kombiniert mit Skiverleih und dort wird vom Tourismusverband ein Gratis-Kinderskikurs angeboten.

Zum Erreichen des im Zillertal gelegenen Hintertuxer Gletschers wird ein 20-minütiger Transfer vom Hotel bzw. durch den Tourismusverband 6 Tage in der Woche angeboten.

Das Zillertal ist eine der besten **Winterski-Destinationen** von Österreich mit den 4 Skigebieten Fügen-Kaltenbach, Zell-Gerlos, Mayrhofen-Hippach sowie Tux-Finkenbergl mit ca. 544 Pistenkilometer, ca. 180 Liftanlagen, Skischulen und Kinderbetreuung. Das "All-In-One-Ticket" ist von Dezember bis April gültig.

Als **Sommer-Destination** gilt als attraktives Urlaubsziel das ehemalige Jagd- und Fischereigebiet des Kaiser Maximilian I. am Eingang des Alpenparks Karwendel sowie die Wolfsschlamm mit ca. 70.000 Besuchern im Jahr. Der wildromantisch in die Tiroler Bergwelt eingebettete **Achensee** ist nach ca. 11,3 km erreicht. Zwischen dem Hotel Schwarzbrunn und der bekannten Silberstadt Schwaz (ca. 5 km entfernt) befinden sich bekannte Firmen wie zB. der Fruchtsaft- und Marmeladenproduzent Darbo.

Die weiteren Vorteile dieser Lage sind:

- Die Infrastruktur in diesem Siedlungsgebiet ist bestens ausgebaut
- Die Auf- Abfahrt zur Inntalautobahn A12, welche in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist und liegt direkt an der Ost-West-Achse 2,5 km vom Hotel entfernt
- Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Schwaz und Innsbruck sehr gut und schnell zu erreichen.

3. LAGE PERSONALHAUS

Wie Hotel Schwarzbrunn/Restaurant Marschall.

Ca. 100 Meter, etwas abseits am Waldrand gelegen, befindet sich fußläufig in ca. 3 Gehminuten erreichbar, dieses Personalhaus. Auf einem 1.437 m² Grundstück wurde 1965 die Mitarbeiter-Lodge errichtet. Es gibt unzählige Freizeitmöglichkeiten, eine gute Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung für die Mitarbeiter/innen des Hauses

4. LAGE ELTERNHAUS

Direkt westseitig an das Grundstück des Hotel Schwarzbrunn grenzt das 597 m² große Grundstück mit dem 2002 errichteten Elternhaus (beide Eltern bereits verstorben) des Eigentümers an.

5. BESCHREIBUNG HOTEL SCHWARZBRUNN MIT RESTAURANT MARSCHALL

Die verkaufsgegenständliche Liegenschaft unterteilt sich in mehrere Baukörper:

1. Hotel Schwarzbrunn geht baulich in das Restaurant Marschall über
2. Restaurant Marschall ist direkt angeschlossen an das Hotel Schwarzbrunn
3. Elternhaus der Eigentümerfamilie in angrenzender Nachbarschaft
4. Das Personalhaus in unmittelbarer Nähe

Das **Hotel Schwarzbrunn** verfügt über ca. 11.000 m² Grundstücksfläche, welche mit ca. 4.000 m² überbaut ist und eine Gartenfläche mit ca. 3.700 m².

Die Nett Nutzfläche beträgt ca. 14.000 m² sowie die Zimmerfläche ca. 3.800 m², welche sich auf **106 Doppelzimmer**, welche sich über mehrere Geschosse ziehen, sowie über **15 Suiten**, welche sich in den Dachgeschossen befinden.

Der überwiegende Teil der Zimmer ist versehen mit vorgelagerten Terrassen oder Balkonen mit herrlichem Blick auf die Tiroler Bergwelt. Das Hotel Schwarzbrunn verfügt über einen sensationellen neu errichteten SPA-Bereich mit ca. 3.000 m² sowie einen zusätzlichen ca. 850 m² großen Fitness- und Gesundheitsbereich.

Im Hotel können ca. **5 separate Restaurantbereiche** besucht werden und **4 weitere Bereiche im Restaurant Marschall**. Es sind auch ca. 100 Autoabstellplätze im Außenbereich sowie 58 Autoabstellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Durch die Erwerbsmöglichkeit des ca. 3-minütigen fußläufig erreichbaren Personalhauses, besteht die Möglichkeit, Mitarbeiter adäquat unterzubringen und durch den Kauf des westseitig an das Hotel angrenzende Elternwohnhaus besteht eine gute Möglichkeit, für einen Zubau oder Erweiterung von Hotel- oder Wellnessflächen.

Die sensationelle Lage des Hotels mit Ausblick auf das südlich vorgelagerte Mittelgebirge des Tiroler Unterinntales, der nordseitige Blick auf das massive Rofengebirge sowie die Möglichkeit, den direkt an das Hotel angrenzenden Lift, welcher im Eigentum der Gemeinde steht, jedoch vom derzeitigen Eigentümer des Hotels betrieben wird, zu nutzen sind weitere Vorteile dieser Immobilie.

6. BESCHREIBUNG PERSONALHAUS

Auf dem 1.437 m² großen Grundstück wurde 1965 dieses Personalhaus errichtet.

Über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie 2. Obergeschoss erstrecken sich 29 Mitarbeiter-Zimmer sowie eine kleine Wohnung mit Küche. Die erdgeschossigen Zimmer verfügen über westseitig vorgelagerte Gartenflächen und die Zimmer im 1. und 2. Obergeschoss verfügen zum Teil über süd-west-seitige Balkone.

Das Apartment ist mit einer Küche, alle anderen Zimmer sind mit einem Kühlschrank ausgestattet. Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert und es befinden sich dort die Allgemein – und Technikräume sowie Kellerabteile für die Zimmer.

Auf dem großen Grundstück südseitig dem Gebäude vorgelagert befinden sich ca. 10 Parkplätze sowie eine große Parkfläche für parkende Busse, welche vor dem Hotel nicht mehr Platz haben sollten.

7. BESCHREIBUNG ELTERNHAUS

Auf dem 597 m² sonnigen und ebenerdigen Grundstück wurde 2002 für die Eltern des Eigentümers dieses attraktive Einfamilien-Wohnhaus im typischen Tiroler Landhausstil errichtet.

Über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind ca. 120 m² großzügige Wohnfläche mit mehreren Zimmern verteilt. Die Ausstattung dieses Hauses ist sehr gediegen, zeitlos und hochwertig ausgestattet und eingerichtet.

Auf der Nordseite befindet sich eine Doppelgarage. Südwestseitig ist die schöne Gartenterrasse, der Küche und dem Wohnzimmer vorgelagert und bietet eine herrliche Aussicht auf die Tiroler Bergwelt und den direkt angrenzenden Skilift. Dieser befindet sich zwar im Eigentum der Gemeinde, jedoch wird er von der Eigentümerfamilie betrieben.

Seit dem Tod der Eltern des Eigentümers ist diese Immobilie ungenutzt. Diese Liegenschaft ist ideal für einen Zubau des Hotels, mögliche Erweiterung der Hotelflächen oder des Wellnessbereiches oder für die zukünftigen Eigentümer als abgetrenntes Wohnhaus.

8. BETRIEBSKENNZAHLEN HOTEL SCHWARZBRUNN MIT RESTAURANT MARSCHALL

Sämtliche Bilanzen, Saldenlisten, Betriebskennzahlen liegen auf und werden nur an qualifizierte Kunden weitergeleitet, welche auch zur Verschwiegenheit verpflichtet werden. Für nähere und weitere detaillierte Gespräche wird angeboten, den dafür zuständigen und involvierten Steuerberater in diese Besprechungen zu integrieren.

9. PROCEDERE

- Schriftliche Interessensbekundung per E-Mail oder Telefon.
- Schriftliche oder mündliche Kontaktaufnahme durch den Geschäftsführer Peter Jenewein
- Übersendung unserer aussagekräftigen Unterlagen in Form eines Exposés
- Schriftliche oder mündliche Rückmeldung des Interessenten über seine Kaufabsicht
- Terminvereinbarung für eine Besichtigung vor Ort
- Ausführliche Besichtigung vor Ort der gesamten Liegenschaft (Zeitaufwand ca. 3-4 Stunden)
- Besprechung der Kennzahlen mit dem Steuerberater
- Erstellen eines Kaufangebotes, welches als Grundlage für die Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages dient
- Kaufvertragserrichtung bzw. Kaufvertragsunterfertigung beim Rechtsanwalt/in unseres Vertrauens
- Grundverkehrsbehördliche, finanztechnische und grundbücherliche Abwicklung der Einverleibung des Eigentumsrechtes
- Bezahlung des Kaufpreises
- Übergabe der Immobilie

10. KAUFPREISE

1. Zusammenhängender und nicht trennbarer Baukörper Hotel Schwarzbrunn mit Restaurant Marschall

Euro 20.000.000,-- (zwanzigmillionen Euro)

1. Personalhaus:

Euro 1.500.000,-- (einemillionfünfhunderttausend Euro)

1. Elternhaus:

Euro 950.000,-- (neunhundertfünzigtausend Euro)

Grundsätzlich stehen zum Verkauf das Hotel Schwarzbrunn mit dem Restaurant Marschall (diese beiden Einheiten können nicht getrennt verkauft werden), das unmittelbar westseitig angrenzende Elternhaus sowie das sich in der Nähe befindliche Personalhaus. Ein getrennter Verkauf des Elternhauses oder des Personalhauses kann nur erfolgen, wenn der Käufer des Hotels Schwarzbrunn mit Restaurant Marschall, den Ankauf des Personalhauses und des

Elternhauses nicht wünscht.

Aufgrund der Synergien des Personalhauses sowie der Erweiterungsmöglichkeit des Elternhauses ist jedoch der Erwerb aller hier angebotenen Immobilien sinnvoll.

Der Geschäftsführer der Firma Immobilienmanagement Jenewein GmbH und persönlicher Vertrauter der Eigentümerin bzw. des Eigentümers freut sich auf Ihr Interesse und die Möglichkeit, Ihnen dieses einzigartige Objekt präsentieren und verkaufen zu dürfen.

Peter Jenewein

office@immobilien-jenewein.at

M +43 664 110 8 200

Käuferwerbsnebenkosten:

Lt. Beiblatt und insbesondere

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandtschaft lt. Anwaltstarif zzgl.

Barauslagen

Anmerkungen:

- Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche Immobilienmanagement Jenewein GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.
- *Aufgrund unserer Erfahrung wissen wir, dass es aktuell herausfordernd ist, seine Wunschimmobilie mit seiner Hausbank zu realisieren. Deswegen arbeiten wir mit unserem Finanzexperten Christian Peer und seinem Team schon seit über 9 Jahren sehr erfolgreich zusammen. Er hat die Möglichkeit, auf ein Bankennetzwerk von über 140 Banken zuzugreifen und sicher auch die richtige Bank für Ihre Wunschimmobilie zu finden. Am besten nehmen sie gleich jetzt noch Kontakt mit ihm auf. Sollten sie hierzu noch fragen haben, empfehlen wir ihnen diese Seite:*

www.deinfinanzstrategie.at/finreport

