4*S Wellness-Hotel inkl. Restaurant

Objektnummer: 2151

Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6135 Stans
Kaufpreis:	20.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

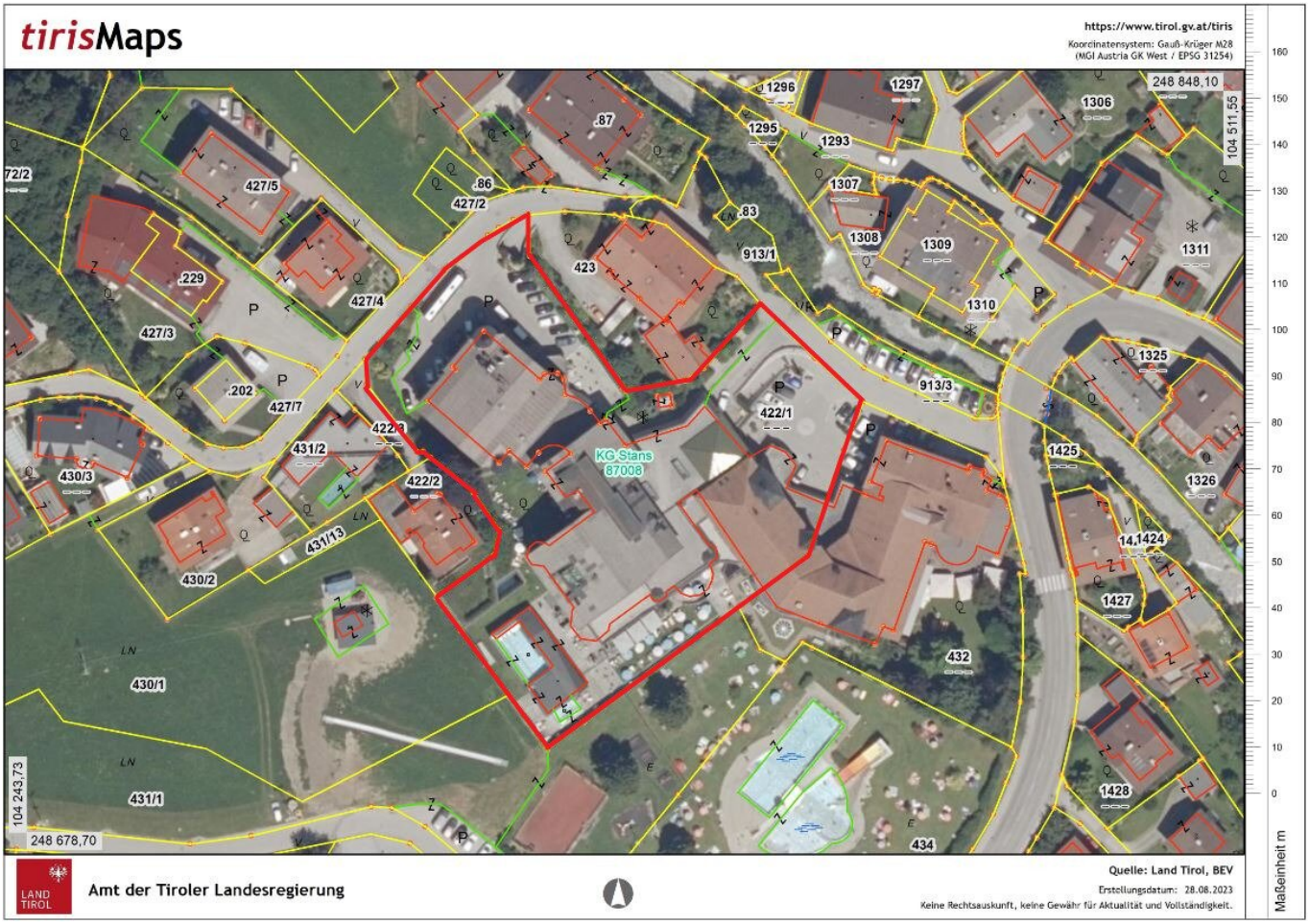
Ihr Ansprechpartner

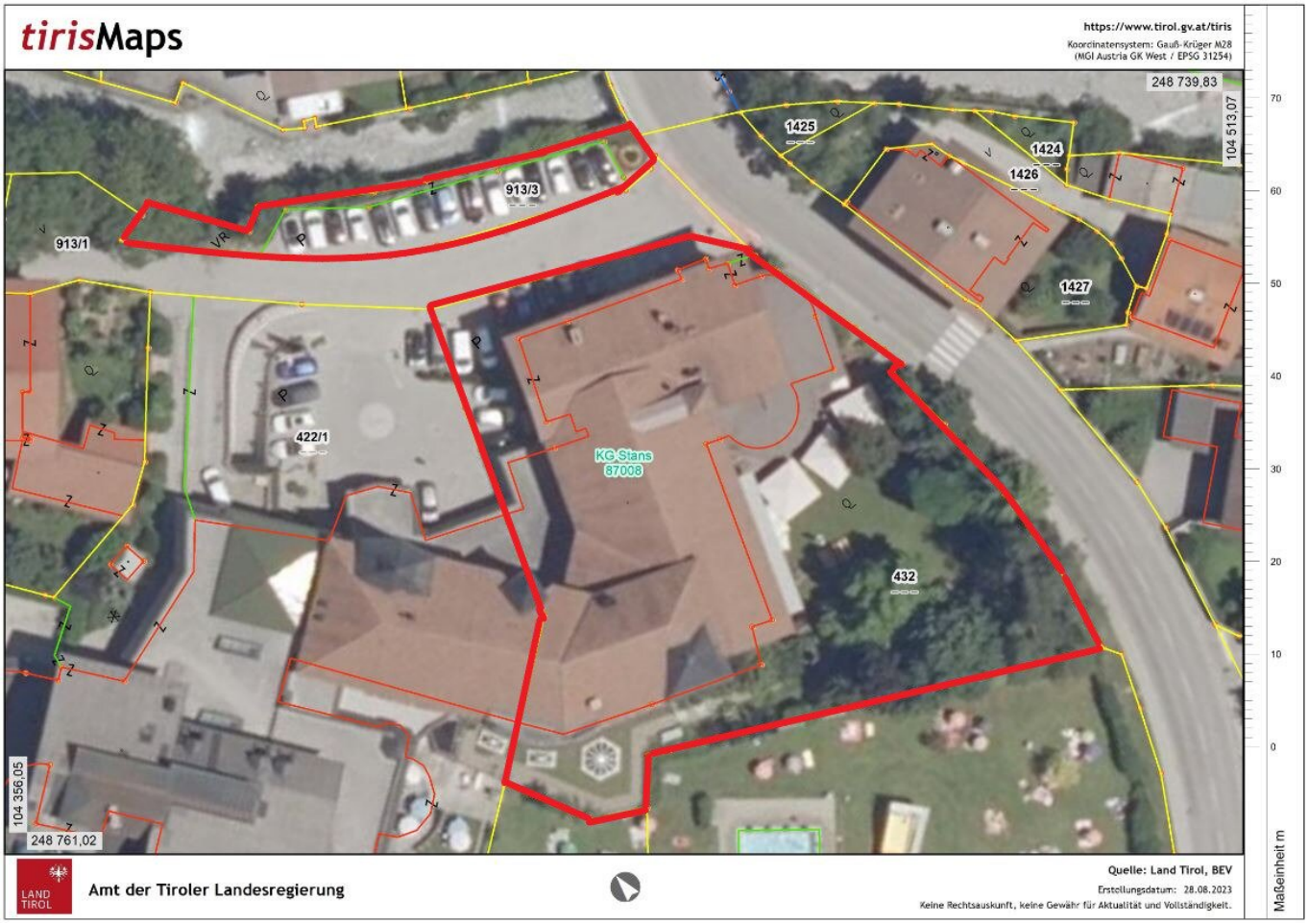
Peter Jenewein

Immobilienmanagement Jenewein GmbH
Eduard Bodem Gasse 8
6020 Innsbruck

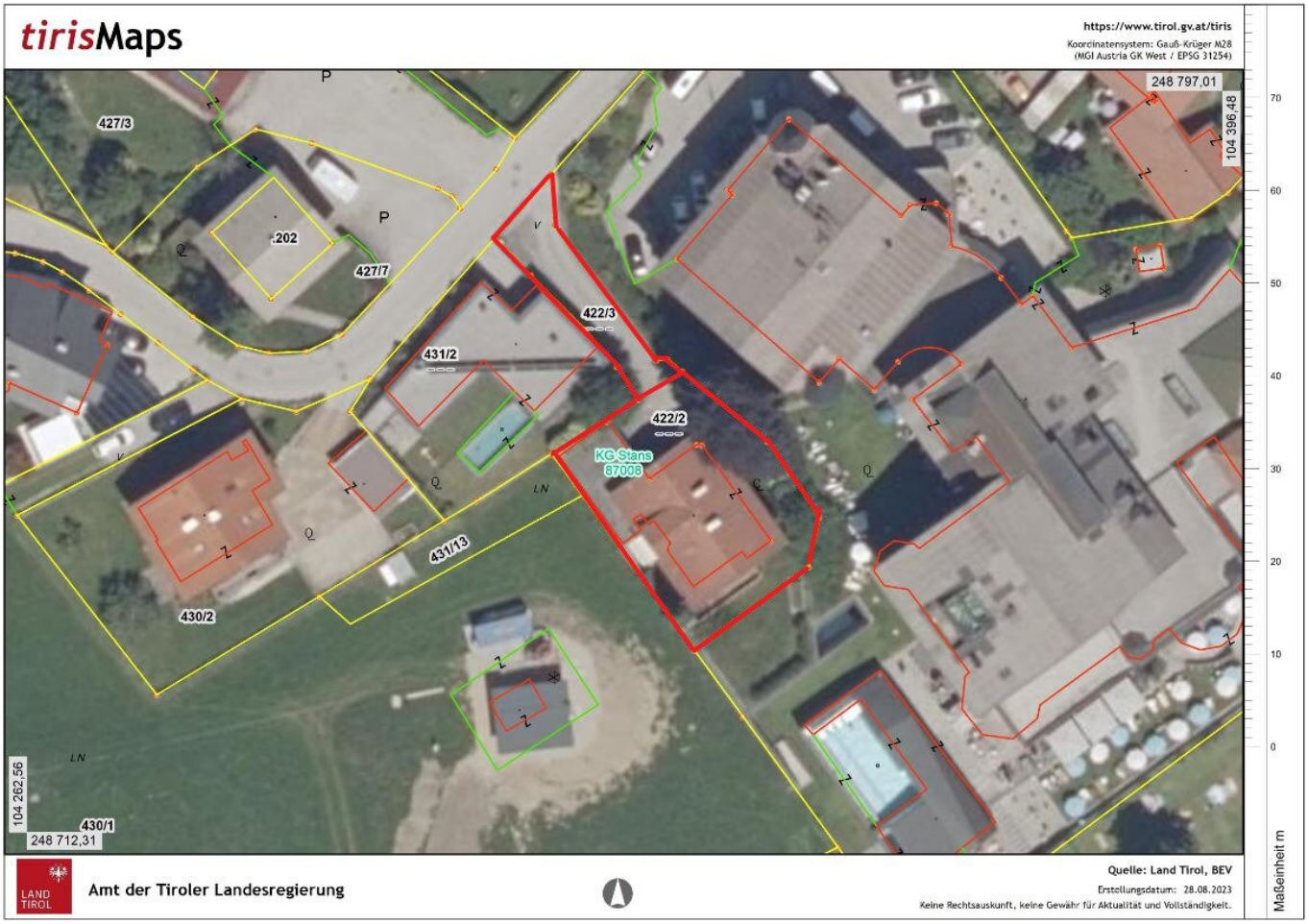
T +43 512 / 26 82 82-10
H +43 664 1108200
F +43 512 / 26 82 82-20

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


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
248 848,10
104 511,55
104 243,73
248 678,70
KG Stans
87008
1296
1297
1306
1295
1293
1307
1308
1309
1311
1310
1325
1425
1326
1427
1428
87
86
83
72/2
427/5
427/2
427/4
427/3
427/7
229
202
423
913/1
913/3
422/1
422/2
431/2
431/13
430/3
430/2
430/1
431/1
432
434
LN
Maßeinheit m
Amt der Tiroler Landesregierung
LAND TIROL
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 28.08.2023
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
248 739,83
104 513,07
913/1
913/3
1425
1424
1426
1427
422/1
KG Stans
87008
432
104 356,05
248 761,02
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 28.08.2023
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m

tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
248 787,05
104 367,15
427/5
427/4
422/3
422/2
KG Stans
87008
.229
572/2
427/7
431/2
.202
427/3
431/13
571/2
104 210,13
248 808,25
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 28.08.2023
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
248 797,01
104 396,48
427/3
202
427/7
422/3
431/2
422/2
KG Stans
87008
431/13
430/2
430/1
104 262,56
248 712,31
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 28.08.2023
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
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 Verfügungsberechtigen 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 wiesen 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 Rofangebirges 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-Finkenberg 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 Wolfsklamm 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. 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 Nettonutzfläche 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 Rofangebirge 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.

4. 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.

5. 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

6. KAUFPREIS

1. Zusammenhängender und nicht trennbarer Baukörper Hotel Schwarzbrunn mit Restaurant Marschall - **Euro 20.000.000,-- (zwanzigmillionen Euro)**

Grundsätzlich steht neben dem Hotel Schwarzbrunn mit dem Restaurant Marschall (diese beiden Einheiten können nicht getrennt verkauft werden), auch das unmittelbar westseitig angrenzende Elternhaus sowie das sich in der Nähe befindliche Personalhaus zum Verkauf. 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

Kauferwerbsnebenkosten:
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 Treuhandschaft 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.deinfinanzstratege.at/finreport

****
****
****