

## Boutique Hotel mit Charme und Komfort



Ansicht

**Objektnummer: 0003002443**

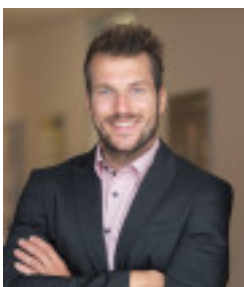
**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5522 Sankt Martin am Tennengebirge
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Nutzfläche:</b>	930,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	930,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	19
<b>Bäder:</b>	16
<b>Balkone:</b>	14
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.368.925,00 €
<b>Heizkosten:</b>	662,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



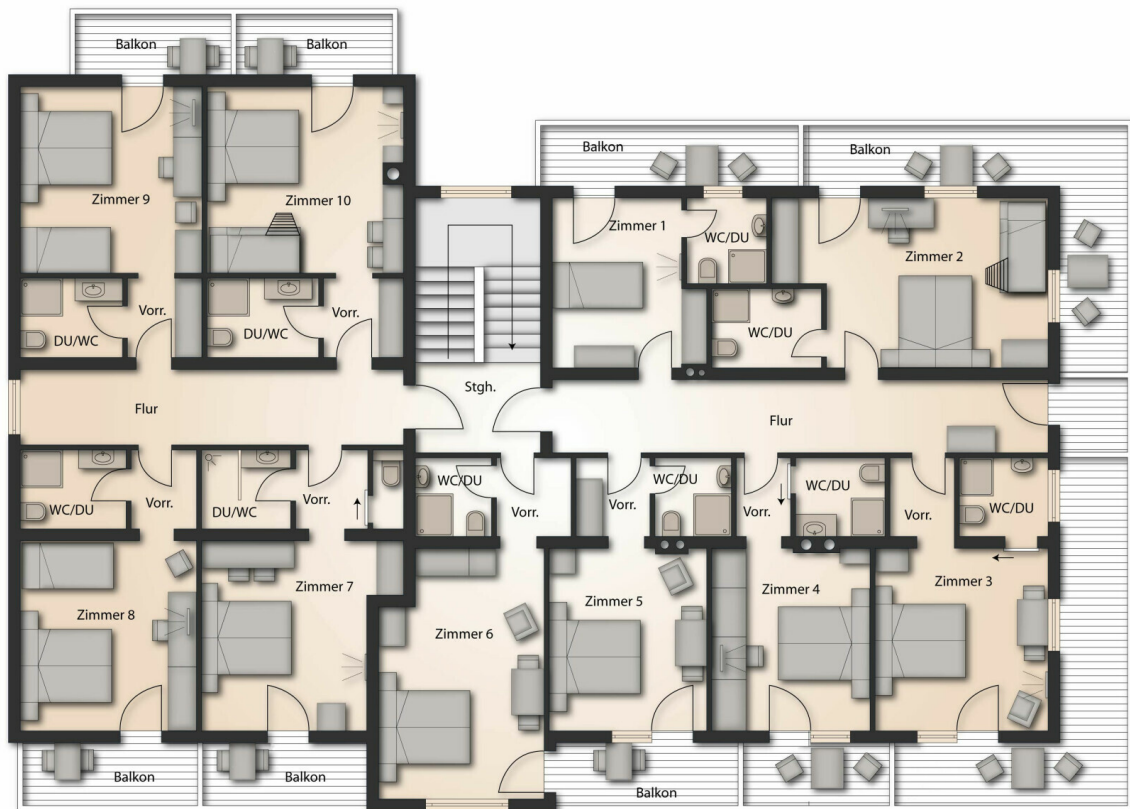
**Manuel Höllbacher**

Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg















# Objektbeschreibung

Boutique Hotel in idyllischer und zentraler Lage.

Willkommen im einzigen 3-Sterne-Hotel in der malerischen Gemeinde Sankt Martin am Tennengebirge! Diese wunderschöne Liegenschaft befindet sich etwas außerhalb des Zentrums, auf einer ruhig gelegenen Anhöhe. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Blick über den Ort und die umliegende Bergwelt.

Des Weiteren ist die Anbindung zu den umliegenden Skigebieten wie "SKI AMADE" und "DACHSTEIN WEST" sehr gut. Diese sind mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Das Hotel wurde ca. 1977 in traditioneller, massiver Bauweise errichtet und seither kontinuierlich modernisiert. Eine umfassende Sanierung der Heizungsanlage erfolgte im Jahr 2004, begleitet von der Installation einer Solaranlage. Im Jahr 2008 erhielt das Gebäude ein neues Dach und die Küche für den Gastbetrieb wurde einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Dabei wurden die gesamte Einrichtung umgebaut, die Wände mit neuen Fliesen versehen sowie Elektro- und sanitäre Installationen teilweise erneuert.

Die Eigentümerwohnung wurde 2021 umfassend saniert und erneuert, sodass Sie modernen Wohnkomfort genießen können. Zwischen 2018 und 2019 wurden die Fenster im Erdgeschoss auf 3-Scheiben-Verglasungen und in den oberen Etagen auf 2-Scheiben-Verglasungen umgestellt.

Die Eigentümer legen großen Wert auf die technischen Einrichtungen des Hauses und führen stets alle notwendigen Wartungsarbeiten durch, um den hohen Standard des Hotels zu gewährleisten.

## **Aufteilung des Hotels:**

Das Hotel präsentiert sich über vier Geschosse und bietet insgesamt 14 Zimmer mit 37 Betten.

## **Dachgeschoss:**

Größe lt. Plan ca. 146 m<sup>2</sup>

Im Dachgeschoss befinden sich vier moderne und hochwertige Zimmer mit 2-4 Betten. Diese Zimmer wurden komplett erneuert mit Zirbenholz-Betten ausgestattet. Alle Bäder im Dachgeschossbereich sind mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet.

## **Obergeschoss:**

Größe lt. Plan ca. 250 m<sup>2</sup>

Im Obergeschoss befinden sich zehn komfortable Zimmer mit 1-4 Betten, die teilweise saniert wurden. Auch einige Bäder wurden modernisiert und verfügen nun über eine zeitgemäße Badeeinrichtung.

## **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Speisesaal mit einer gemütlichen Bar, die Lounge und die Küche. Dieser Bereich umfasst ca. 168 m<sup>2</sup> lt. Plan.

Des Weiteren findet man in dieser Ebene die eigene Wohnung. Die Wohnung umfasst eine Größe von ca. 110 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Diele
- Waschraum
- Badezimmer mit WC
- Schlafzimmer 1 mit eigenem Bad
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer wird derzeit als Schlafzimmer genutzt

## **Kellergeschoss:**

Größe: ca. 260 m<sup>2</sup>

- Wellnessbereich mit Regendusche, Fußbad, finnische Sauna, Zirbenraum und Ruheraum
- Toiletten
- Hundendusche
- Spielzimmer
- Fitnessraum
- Tankraum
- Heizraum
- Abstellräume
- große Garage privat mit Lager
- Technikraum
- Skiraum
- Flur
- Müllraum

### **Außenbereich:**

Der Außenbereich des Hotels lädt mit einer schönen Terrasse und einem gepflegten Garten im Grünen zum Verweilen ein. Für die Gäste stehen etwa 14 Außenstellplätze zur Verfügung, die für eine bequeme Anreise sorgen.

### **Betriebskosten des Gebäudes:**

Die Betriebskosten beinhalten die gesamten Abgaben der Gemeinde, Versicherung, Heizöl, Energie, Rundfunkgebühr und Weg- und Wassergenossenschaft.

Monatliche Kosten: ca. € 2.150,00 netto.

Diese Kosten sind nur ein Richtwert und sehr abhängig von Preisentwicklung, Auslastung und Betrieb der Liegenschaft.

### **Versorgung:**

Die Wasserversorgung wird mittels Ortswasserleitung gewährleistet.

### **Heizung:**

Die Wärmeversorgung wird mittels zentraler Ölheizung gewährleistet, sowie drei zentrale Speicher.

Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage.

**Stromversorgung:** über die Energie Klagenfurt

**Das Hotel wird weiterhin betrieben und Buchungen werden weiterhin angenommen.**

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt.

Rechtsanwalts- bzw. Notartarif.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere

Doppelmaklertätigkeit und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Eigentümer.

**Finanzierung:**

Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem

Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.

Einen aktuellen Überblick finden Sie auf unserer Homepage [raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)