

Exposé

Pension in Sankt Sigmund im Sellrain

Frühstückspension mit Privatwohnung in der Nähe von Kühtai (dem höchst gelegenen Skiort Österreichs)



Objekt-Nr. OM-454479

Pension

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:
Christof Lübcke

St. Sigmund i. S. Neu Peida
6184 Sankt Sigmund im Sellrain
Tirol
Österreich

Baujahr	1960	Badezimmer	10
Grundstücksfläche	1.250,00 m ²	Etage	2. OG
Etagen	2	Gesamtfläche	1.030,00 m ²
Zimmer	11,00	Neben-/Lagerfläche	230,00 m ²
Energieträger	Öl	Gastronomiefläche	800,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Parkflächen	9
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut laufende Bed+Breakfast Pension mit Stammkundschaft nahe Kühtai aus familiären Gründen zu verkaufen!

7 Gästezimmer, jeweils mit Bad und Balkon, mit bis zu 18 Betten, ein 2-Zimmer Appartement mit Wohn/Ess/Küche, Badezimmer mit Wannendusche, separatem WC und mit bis zu 4 Schlafplätzen, 1 Ferienwohnung mit ca 80m² Fläche, aufgeteilt in Flur, Wohn/Ess/Küche, Badezimmer mit Wannendusche, separatem WC und 2 Schlafzimmern mit 5 Betten und die ca 160m² große Betreiberwohnung, bieten viel Platz um berufliches und privates perfekt miteinander zu kombinieren.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine erfolgreich geführte und teilrenovierte Pension in der idyllischen Ortschaft Sankt Sigmund im Sellraintal, einer der schönsten alpinen Regionen Tirols. Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von rund 1.216m² und verfügt über eine Wohn/Nutzfläche von etwa 1.029 m².

Die Beherbergung verfügt derzeit über 7 Gästezimmer mit insgesamt rund 18 Betten, die sich im 1.Obergeschoss befinden. Alle 7 Zimmer besitzen einen Balkon mit herrlichem Blick auf die umliegende Berglandschaft, wodurch die Gäste die beeindruckende alpine Umgebung unmittelbar erleben können. Das Appartement (ebenfalls im 1.Obergeschoss) und die Ferienwohnung (im Erdgeschoss) verfügen zusätzlich über einen Küchenbereich, was besonders bei längeren Aufenthalten sehr geschätzt wird.

Die Pension wird derzeit aktiv und erfolgreich betrieben und überzeugt durch ein gewachsenes Stammklientel sowie solide Buchungszahlen. Bei Interesse können entsprechende Unterlagen und betriebswirtschaftliche Auswertungen selbstverständlich zur Verfügung gestellt werden. Besonders attraktiv für zukünftige Betreiber ist die Tatsache, dass sich das Objekt in einem sehr gepflegten und teilrenovierten Zustand befindet – der Betrieb kann somit ohne größere Investitionen unmittelbar weitergeführt werden.

Die private Betreiberwohnung (im Dachgeschoss) hat eine Größe von ca 160m² und ist in Flur, Küche, 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer aufgeteilt. Zusätzlich befinden sich noch 2 große Nutzräume im Dachgeschoss, die eine gute Ausbaureserve darstellen, wodurch die Betreiberwohnung zusätzlich erweitert werden kann und ein Kachelofen, mit dem eine angenehme Wärme und Atmosphäre in der privat Wohnung erzeugt werden kann.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Wirtschaftsräumen, wie Waschkeller, Ölkeller (mit 15.000 ltr Tank), Heizungskeller, diverse weitere Kellerräume, die ebenfalls ein gutes Ausbaupotenzial bilden, um zb den Saunabereich (aktuell: finnische Sauna, Infrarot Wärmekabine, Toilette, Dusche und Ruhefläche) zu erweitern.

Kaufpreis Netto € 1.000.000,- zzgl. 20% USt. = € 1.200.000 €

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns einfach unter den angeführten Kontaktdaten.

Ausstattung

Das Gästehaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden Renovierungen durchgeführt, wodurch sich die Liegenschaft heute auf einem soliden Niveau befindet.

Gesamtfläche – 1.216m², davon 278m² Hausfläche mit Keller-, Erd-, 1.Ober- und Dachgeschoss (=1.029m² Wohn- und Nutzfläche) und 938m² Gartenfläche

Baujahr - 1970

Objektzustand: modernisiert

Energie - neuwertige Öl-Zentralheizung (neu in 2021)

HWB (kWh/m²a) – 85,8

HWB-Klasse - E

fGEE – 1.22

fGEE-Klasse - C

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Wirtschaftsräumen, wie Waschkeller, Ölkeller (mit 15.000 ltr Tank), Heizungskeller, diverse weitere Kellerräume, die ebenfalls ein gutes Ausbaupotenzial bilden, um zB den Saunabereich (aktuell: finnische Sauna, Infrarot Wärmekabine, Toilette, Dusche und Ruhefläche) zu erweitern.

Im Erdgeschoß befindet sich neben dem zentralen Eingangsbereich, der Frühstücksküche, auch ein Teil der Gästebereiche, wie Einzelzimmer, Ferienwohnung mit ca 80m² Fläche, aufgeteilt in Flur, Wohn/Ess/Küche, Badezimmer mit Wannendusche, separatem WC und 2 Schlafzimmern mit 5 Betten und dem Zugang zum Gartenbereich.

Im 1.OG befinden sich die 7 Gästezimmer mit jeweils einem Bad und Balkon mit bis zu 18 Betten und ein 2-Zimmer Appartement mit Wohn/Ess/Küche, Badezimmer mit Wannendusche, separatem WC und mit bis zu 4 Schlafplätzen, sowie im Ober/Dachgeschoss die ca 160m² große Betreiberwohnung die viel Platz bietet, um berufliches und privates perfekt miteinander zu kombinieren.

Ein besonderes Highlight der Pension bildet die traditionelle Tiroler Stube mit Kachelofen, die als Frühstücks/Aufenthaltsraum, eine gemütliche Atmosphäre für Gäste schafft. Hier können Frühstück serviert oder gesellige Abende in alpiner Umgebung verbracht werden.

Das Gebäude verfügt zudem über zahlreiche praktische Nutzräume wie Lagerflächen, Technikräume sowie einen Skiabstellplatz mit Skischuh Trockner, der speziell auf die Bedürfnisse von Wintersportgästen ausgelegt ist.

Rund um das Gebäude befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten für Gäste, wodurch eine komfortable Anreise mit dem eigenen Fahrzeug gewährleistet ist. Mehrere Balkone und die Terrasse eröffnen zudem beeindruckende Ausblicke auf die umliegende Berglandschaft und unterstreichen den besonderen alpinen Charakter der Immobilie.

Die Kombination aus unverbaubarer Aussichtslage, hochwertigem Gebäudezustand und funktionalem Raumkonzept macht diese Pension zu einer äußerst attraktiven touristischen Immobilie.

Kaufpreis Netto € 1.000.000,- zzgl. 20% USt. = € 1.200.000 €

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns einfach unter den angeführten Kontaktdaten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel/Haltestellen ca. 60m entfernt

Kindergarten ca. 4km entfernt

Volksschule ca. 4km entfernt

Supermarkt ca. 4km entfernt

Bank ca. 4km entfernt

Restaurant ca. 25m entfernt

Postamt ca. 4km entfernt

Bankomat ca. 4km entfernt

Lage

Keine 8 Autominuten vom schneesicheren Kühtai entfernt, liegt der Ort 6184 Sankt Sigmund im Sellraintal, in dem dieses freistehende, ganzjährig erreichbare Objekt, auf ca 1560 m Seehöhe, zum Verkauf angeboten wird.

Sankt Sigmund im Sellrain zählt zu den sogenannten Bergsteigerdörfern Tirols und gilt sowohl im Sommer als auch im Winter als beliebtes Ziel für Natur- und Aktivurlauber. Direkt vor der Haustüre beginnen zahlreiche Wanderwege und hochalpine Bergtouren, während im Winter besonders Skitourengeher und Wintersportler die Region schätzen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Skigebiet Kühtai, das nur wenige Fahrminuten entfernt liegt. Das auf rund 2.020 Metern Seehöhe gelegene Skigebiet zählt zu den schneesichersten Wintersportregionen Tirols und bietet hervorragend präparierte Pisten sowie zahlreiche Möglichkeiten für Wintersportbegeisterte. Die Region ist zudem ein bekannter Ausgangspunkt für Skitouren und Winteraktivitäten, wodurch sich eine lange Wintersaison ergibt.

Trotz der alpinen Lage ist auch die Landeshauptstadt Innsbruck in rund 20 bis 25 Autominuten erreichbar, was die Pension zusätzlich attraktiv für internationale Gäste macht.

Kaufpreis Netto € 1.000.000,- zzgl. 20% USt. = € 1.200.000 €

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns einfach unter den angeführten Kontaktdaten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	1960
HWB	85,80 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	E
fGEE	1,22
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie

