



#0003002443

Boutique Hotel mit Charme und Komfort

5522 Sankt Martin am Tennengebirge



Kaufpreis: 1.595.000,00 €
Nutzfläche: 930,00 m²
Zimmer: 19

IHR BETREUER



Manuel Höllbacher, BSc
Konzessionierter Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Salzburg
manuel.hoellbacher@immoraiffeisen.at
+43 664 6271713





BESCHREIBUNG

Boutique Hotel in idyllischer 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.

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 35 Betten.

Dachgeschoss:

Größe lt. Plan ca. 146 m²

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 m²

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 m² lt. Plan.

Des Weiteren findet man in dieser Ebene die eigene Wohnung. Die Wohnung umfasst eine Größe von ca. 110 m².



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 m²

Wellnessbereich mit Regendusche, Fußbad, finnischer Sauna, Zirbenraum und Ruheraum

Toiletten

Hundedusche

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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Hotel, Gastgewerbe / Gastronomie, Geschäftslokal, Gewerbe: Sonstiges, Ferienhaus
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1977
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	14 x Freiplatz, 2 x Garage

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 930 m ²
Gesamtfläche	ca. 930 m ²
Grundfläche	ca. 1.490 m ²
Kellerfläche	ca. 260 m ²
Balkonfläche	ca. 85 m ²
Terrassenfläche	ca. 43 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.12.2018
Gültig bis	10.12.2028
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	79,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,00
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	19
Bäder	16
Schlafzimmer	14
Terrassen	1
Balkone	14

**MERKMALE**

Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Sauna	Zustand	Gut
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Internetanschluss
Fußboden	Fliese, Laminat	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Keller	Vollunterkellert		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.595.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Heizkosten	794,40 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	794,40 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.595.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen.
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

Strom (Monatlich)	849,60 € inkl. 20% USt.
-------------------	-------------------------

Grundsteuer (Monatlich)	82,00 € inkl. USt.
-------------------------	--------------------

Gemeindeabgaben (Monatlich)	246,40 € inkl. 10% USt.
-----------------------------	-------------------------

Versicherungen (Monatlich)	424,00 € inkl. USt.
----------------------------	---------------------



Weg- und
Wassergenossenschaft
(Monatlich)

60,00 € inkl. USt.





LAGE UND UMGEBUNG

Das Hotel liegt in der Gemeinde Sankt Martin am Tennengebirge und besticht durch seine ruhige und idyllische Lage. Der Ort ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sankt Martin am Tennengebirge ist eine Gemeinde im österreichischen Bundesland Salzburg. Sie liegt im Pongau, einer der fünf Gaue Salzburgs, und gehört zur Ferienregion Tennengau. Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhe von etwa 1.000 Metern über dem Meeresspiegel und ist von den imposanten Gipfeln des Tennengebirges umgeben.

Der Ort ist bekannt für seine idyllische Landschaft, die sich durch grüne Wiesen, dichte Wälder und alpine Berglandschaften auszeichnet. Sankt Martin am Tennengebirge bietet sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer locken Wanderwege, Mountainbikestrecken und Kletterrouten Naturliebhaber und Abenteuersuchende an. Im Winter verwandelt sich die Region in ein beliebtes Ziel für Wintersportler mit Skigebieten, Langlaufloipen und Schneeschuhwanderungen.

Sankt Martin am Tennengebirge ist ein idealer Ausgangspunkt für Erkundungen der umliegenden Natur und Sehenswürdigkeiten, darunter die Eisriesenwelt in Werfen, die größte Eishöhle der Welt und die Stadt Salzburg, die für ihre kulturellen und historischen Schätze berühmt ist.

Zusammengefasst ist Sankt Martin am Tennengebirge ein attraktives Reiseziel für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die die Schönheit der österreichischen Alpen genießen möchten.

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

< 1km: Woody-Bob

< 500m: Seepark Sankt Martin/Tgb.

Sportzentrum Sankt Martin

Gaststätten

< 1km: Pizzeria Damoare

< 1km: K2 Cafe-Restaurant

Einkauf

< 1km: Grübls Naturgartl Og

< 500m: Baguette



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Dachgeschoss möbliert](#)

[Obergeschoss](#)

[Erdgeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Link zum Video](#)

