Kontakt



Günter Steininger

Mobil : **+43 664/88544802**
Fax : **+43 6225/83571**
E-Mail : **g.steininger@poetsch-immo.at**
Büro : **Poetsch Immobilien GmbH**
Adresse : **5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A**

Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer:	**2602/10207**
Objekt Typ:	**Gastgewerbe**
Bundesland:	**Salzburg**
Adresse:	**5350 Strobl**
Kaufpreis:	**€ 69.000,-**
Nutzfläche:	**ca. 2.674,00 m²**

Beschreibung

Großes Restaurant mit Wellnessbereich inkl. Hallenbad in Bestlage mit Sonnenuntergangsterrasse

Großes Restaurant mit Wellnessbereich inkl. Hallenbad in Bestlage mit Sonnenuntergangsterrasse

Viele zusätzliche Möglichkeiten - Hochzeiten - Firmenfeiern - Catering - Seminare - Hotelzimmerbetreuung und - vermarktung - Vermietung von Teilflächen wie Massage- u. Kosmetikräume u. Kellerabteile uvm...

Nützen Sie diese einmalige GELEGENHEIT - Restaurant, Seminarraum, Wellnessbereich inkl. Hallenbad in Top Lage am Wolfgangsee !
Die Immobilie befindet sich in einem ehemaligen Hotel - ca. 80 - 100 Wohn- bzw. Touristische Einheiten im Gebäude.
Diese bringen automatisch Gäste ins Haus wovon man natürlich sehr profitieren kann!!

ZUSÄTZLICH kann man renovierungsbedürftige ehemalige Personalräumlichkeiten bzw. Wohnräume (ca. 2 x ca. 170 m² = Gesamt ca. 340 m² !!!, Top 101 u. 201) erwerben (Schnäppchenpreis 99.000,-- €/pro Etage) !!!! und eventuell auch noch Räumlichkeiten (Top 11) für Büros, Geschäftslokal, Wirtschaftsräume (Wäscherei) usw...
Diese Flächen bieten somit natürlich großes Potential für den neuen Eigentümer.

Räumlichkeiten:
Frühstücksraum für ca. 60 Personen
Restaurantbereich für ca. 80 Personen
Kleiner Saal für ca. 30 Personen
Terrasse mit Seeblick für ca. 50 Personen

Restaurant mit kl. Saal/Stüberl ca. 203 m²
Küche inkl. Tiefkühlräume ca. 86 m²
Gänge ca. 78 m²
Speisesaal/Frühstücksraum ca. 98 m²
Terrasse ca. 100 m²
Lagerräume/Tiefkühlräume im UG ca. 253 m²

Zusätzlich Hallenbad, Sauna-/Wellnessbereich, Massageräume, Fitnessraum, Seminarraum und Hotellobby!
Betriebskostenvorschreibung für Top 16 inkl. Heizkosten ca. 15.000,-- €/mtl.
Der Verkäufer würde eventuell mit Einräumung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes die Betriebskosten + Heizkosten + Stromkosten anteilig für die Bereiche Hallenbad, Wellness, Massage und einige Räumlichkeiten im Untergeschoss übernehmen, sodass sich die Betriebskosten für das Restaurant stark minimieren (zumind. halbieren würden).

Durch die großes Gesamtnutzfläche ergeben sich sehr viele Möglichkeiten wie zBsp. Schaffung von Personalwohnungen bei Top 101 u. 201, Errichtung von Kellerabteilen bzw. Abstellräumen welche an andere Eigentümer vermietet werden können.
Vermietung von Massage- bzw. Behandlungsräumen.
Inbetriebnahme der Saunawelt und des Fitnessraumes welche die Gäste durch Bezahlung nutzen dürfen uvm.....
Eventuell ist auch die Vermarktung der touristischen Einheiten, Schlüsseldienst, Zimmerreinigung usw. möglich bzw. sehr gefragt bei einigen der zahlreichen Besitzern.
Hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt !!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das aufgrund des Parifizierungsgutachtens aus dem Jahre ca. 1972 nicht 100 %-ig ersichtlich ist, welche Flächen genau Top 16 zugehörig sind da diese in den Plänen nicht farblich und auch nicht vollständig mit Top 16 gekennzeichnet wurden !
Die Flächenangaben können deshalb auch abweichen und die Fa. Poetsch Immobilien GmbH und die Verkäuferseite übernehmen dafür keine Haftung.

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass es mündliche Vereinbarungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gibt bzgl. Geh- und Nutzungsrechte in und über Top 16 (natürlich nur im Bereich der Gänge und Stiegenhäuser und des Liftes) und die Zugangsmöglichkeit zu den teilweise in Top 16 befindlichen Technikräumen (Heizung, Strom, Wasser usw.) weiterhin gewährleistet werden muss!

Für die Wiedereröffnung von Hallenbad und Restaurant gibt es behördlich vorgeschriebene Auflagen, welche nach Anfrage mit den Unterlagen übermittelt werden! Die Kosten dafür sind vom Käufer zu tragen.

Hiermit möchten wir schriftlich lt. §6 Abs 4 MaklerG darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer, Grund dauerhafte Geschäftsbeziehung und Hausverwaltung, vorliegt.
Nähere Auskünfte gerne auf Anfrage.

Ihr Ansprechpartner: Hr. Steininger, 0043/664/88544802, g.steininger@poetsch-immo.at

---

Kaufpreis:	**€ 69.000,-**
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	**€ 13.000,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Nutzfläche:	**ca. 2.674,00 m²**

HWB:	**81.0 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**C**
FGEE:	**1.35**
Klasse FGEE:	**C**

Lage: Aussichtslage, Sonnige Lage; **Ausstattung**: Küche, unterkellert; **Frequenz**: Hohe Autofrequenz

---












Gourmetstüberl

















