

Top Touristenlage im Kleinwalsertal. In diesem Hotel können Sie vom Bett direkt auf den Berg/Piste.



Standort: 6992 Hirschegg - Objektnummer: 1510

**Lage:**

sehr gute ausgebaute Infrastruktur  
atemberaubende Bergkulisse  
lange Straßenfront  
Ruhig und sonnig gelegen

**Sonstiges:**

Zwei etwa gleichwertige Saisonen-Sommer-Winter  
Vielfältige Sport und Freizeitmöglichkeiten, spannende  
Ausflugsziele und abwechslungsreiche Veranstaltungen  
erwarten die Gäste.

---

## Top Touristenlage im Kleinwalsertal. In diesem Hotel können Sie vom Bett direkt auf den Berg/Piste.

Lage, Lage, Lage: dieses Hotel hat die absolute Spitzenlage nach der fast jeder Tourist sucht. Die Skipiste bzw. der Lift ist quasi nebenan, 1 Minute Laufdistanz. Zwei etwa gleichwertige Saisonen-Sommer-Winter.

Als drittgrößte Tourismusdestination Österreichs lockt das Kleinwalsertal jedes Jahr tausende Touristen an, sowohl im Winter als auch im Sommer dies ergibt ca. 1,7 Mio. Nächtigungen pro Jahr.

Solche Lagen bekommt man sehr selten angeboten.

-----Hier ist Ihre Chance dazu!-----

Die Bergwelt im Kleinwalsertal ist eine kraftvolle, einmalige Natur, die sorgsam gepflegt und gehegt wird. Dies ist eine Chance sich in einem Tal zu verwirklichen, dass nicht nur in Österreich sondern vor allem in Deutschland, Holland wie der Schweiz einen sehr guten Ruf inne hat.

Millionen Investition in neue Liftanlagen: Ifen I und Ifen II

Mehr Sicherheit - Mehr Komfort - Mehr Genuss. Unter diesem Motto wurden im Kleinwalsertal die modernen Gondeln Ifen I und Ifen II angeschafft.

Damit kommen Skifahrer und Snowboarder schneller und komfortabler auf den Berg kommen. Sogar ganz ohne Umsteigen. Direkt neben Ihrem neuen Betrieb starten die meisten Touren, egal ob Wanderer, Biker oder auch nur kurze Spaziergänge von Leisure-Gästen. Der neue spektakuläre Skiverbund Oberstdorf- Kleinwalsertal und Sie profitieren davon.

Investitionsvolumen von gesamt 40 Mio. Euro.

Bitte denken Sie bei diesem Exposé nicht nur Hotel. Ich lade Sie offen dazu ein die versch. Bereiche einer lebendigen Gemeinde mit in Ihre Überlegungen einfließen zu lassen.

Generell gesprochen geht es bei dieser Liegenschaft um die Immobilie, die Lage, das Grundstück, somit nicht nur um das gutgehende Hotel per se.

Dieses offeriert Ihnen auf fast 4000 m<sup>2</sup> Grundfläche, und knapp 2900 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 16 Suite-Apartments (ca. 52 m<sup>2</sup> jeweils), 8 separate Juniorsuiten (ca. 43 m<sup>2</sup> jeweils) wie 4 Studio Apartments (ca. 32 m<sup>2</sup> jeweils).

Dies ergibt somit eine Bettenanzahl von 96 Betten ohne Zustellbetten.

Das Restaurant offeriert Ihnen 124 Sitzplätze, im Barbereich finden Sie 10 Plätze vor, und auf der Terrasse ca. 30 Sitzplätze.

Gesamt somit 96 Betten (ohne Zustellbetten).

Weiters offeriert der Betrieb noch folgendes:

- Hallenbad (12 x 5 m)
- Sauna
- Sanarium
- genügend Außenstellplätze
- Garage (10 Parkplätze)
- Skiraum
- Viel Lagerräumlichkeiten
- Geräumige und gut ausgestatte Küche
- Nur ca. 50 m zum Hubertuslift, dies ist der ideale Ausgangspunkt für Wintersportler wie Wandersleute. Somit haben Sie die beste Einstiegsmöglichkeit und dies ohne lästige Warterei für den Skibus, um alle Skigebiete auf den Ski zu erreichen zu können.

Ende 2008 wurde der Wohnbereich des Hotels vollkommen entkernt und die Küchen ausgebaut. Die Zimmer wurden als Suiten in unterschiedlicher Größe ausgestaltet. Es wurden nur noch freistehende Doppelbetten bzw. Boxspringbetten verwendet. Die hochwertig ausgestatteten Räumlichkeiten bieten Ihren Gästen ein behagliches Zuhause während der schönsten Zeit im Jahr. Die geräumigen, großzügigen Zimmer (32 – 53 m<sup>2</sup>) sind im Landhausstil mit hellen Möbeln ausgestattet und faszinieren die Gäste mit einem großartigen Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Bis heute wird das Hotel das „Suitehotel Kleinwalsertal“ als Vollhotel mit Restaurant und Bäderbereich geführt.

Das Hotel kann mit geringem Aufwand auf Apartments mit Eigenversorgung umgerüstet werden.

Sofern Sie Interesse haben mehr über dieses Objekt zu erfahren bitte ich Sie um Kontaktaufnahme.

Wenn Sie Interesse an einem Hotel oder Pension im wunderschönen Salzburg, Tirol wie auch in Vorarlberg haben, schreiben Sie mir ein E-Mail mit Ihren Kontaktdaten oder rufen Sie einfach an.

Nennen Sie bitte Ihre Kriterien (Lage/ Bettenzahl). Für weitere Details setzen wir uns dann gerne mit Ihnen in Verbindung.

Derzeit bieten wir österreichweit Hotels wie generell Gewerbeobjekte in den Preisklassen von 800.000,- bis 63.000.000 Euro an.

Größtmögliche Diskretion für Käufer wie Verkäufer ist für uns selbstverständlich!

Andreas-Hendrik Kathan Akademischer Immobilienmanager

---

Objekt-Art:	Hotels
Gesamtfläche:	3.963 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	2.858 m <sup>2</sup>
Sitzplätze außen:	30
Sitzplätze innen:	134
Bettenanzahl:	gesamt 96 Betten (ohne Zustellbetten)
Appartements:	16 Suite- Apartments (jeweils ca. 52 m <sup>2</sup> ) 8 separate Juniorsuiten (jeweils ca. 43 m <sup>2</sup> ) 4 Studio Apartments (jeweils ca. 32 m <sup>2</sup> )
Baujahr:	1983
Energieausweis:	in Arbeit
Skiraum:	Ja
Extras:	genügend Außenstellplätze viele Lagerräumlichkeiten geräumige und gut ausgestatte Küche ca. 50 m zum Hubertuslift

---

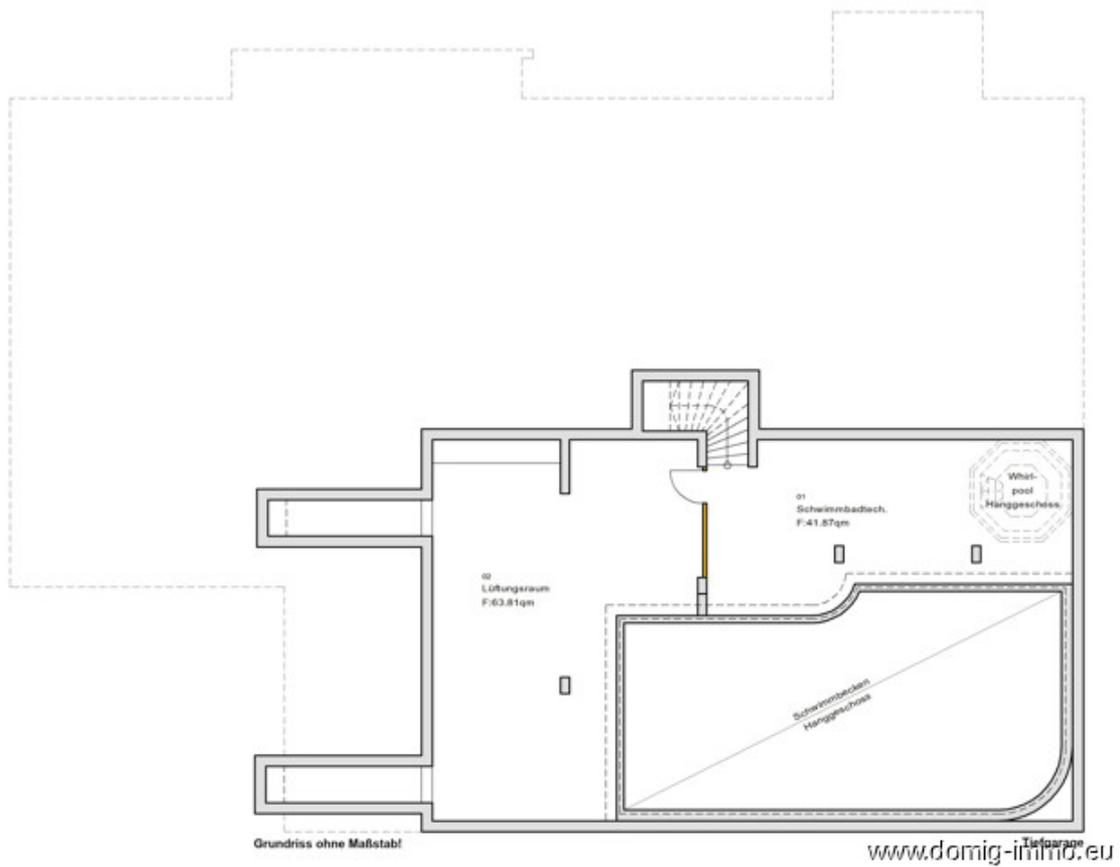
**Kaufpreis:** auf Anfrage

### Nebenkosten

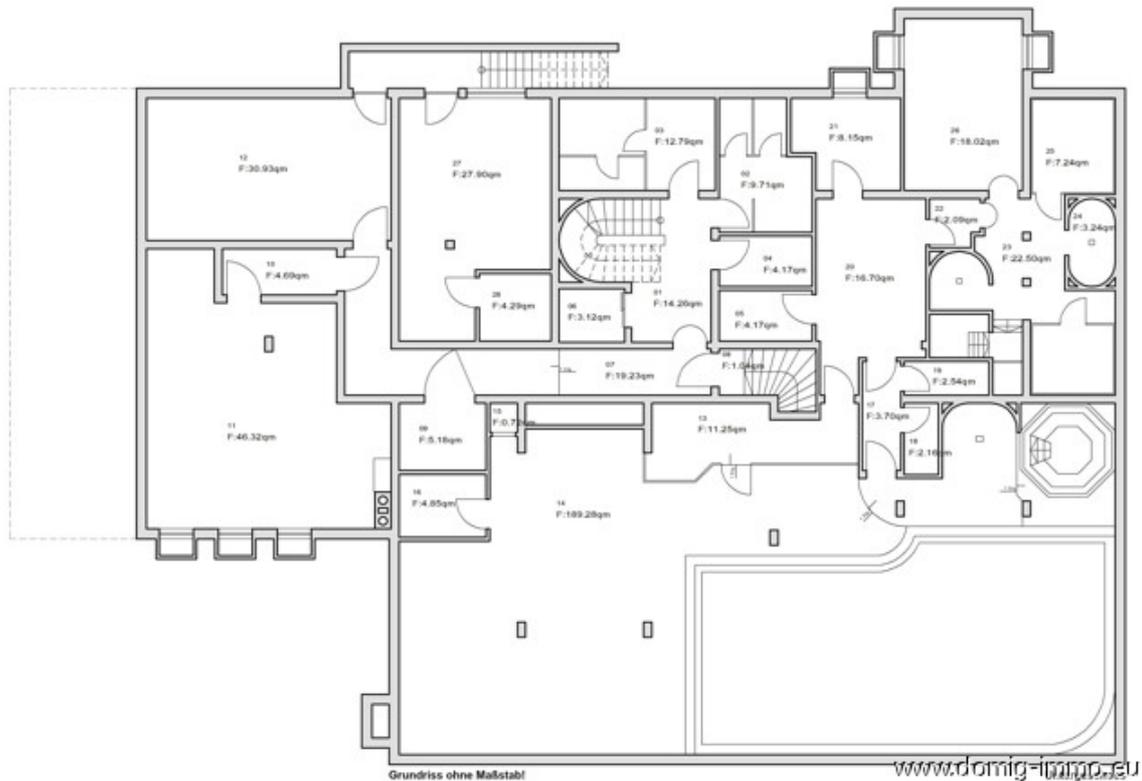
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 1,2% Vertragskosten
- 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/7



Grundriss 2/7



Grundriss 3/7





Grundriss 5/7



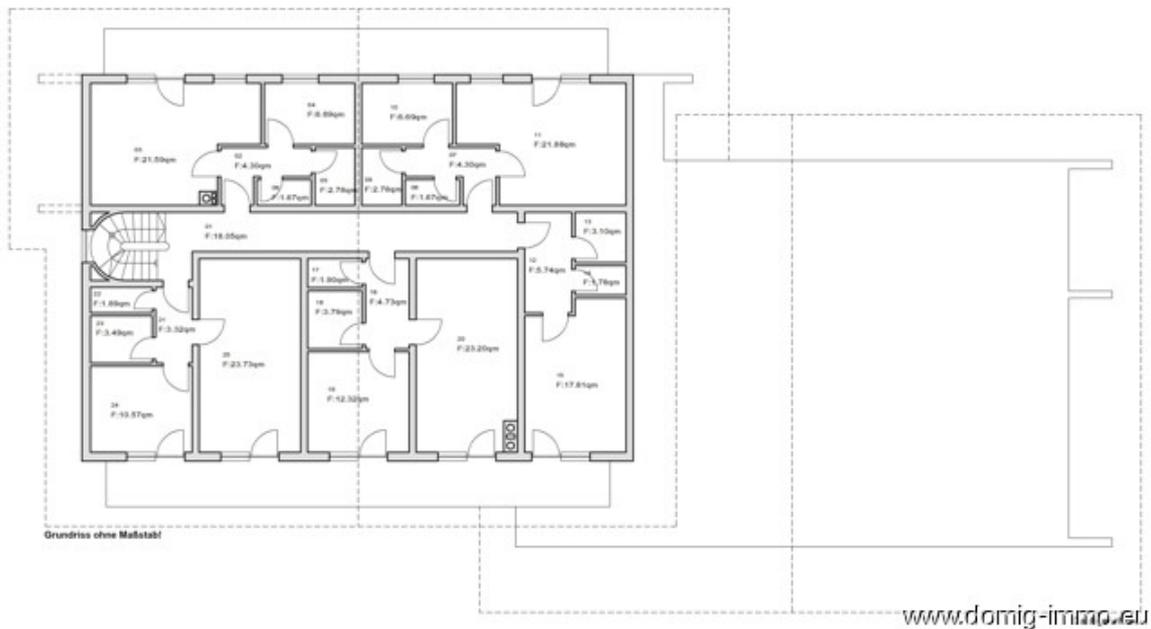
Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 6/7



Grundriss 7/7



Bildergalerie 1/3



Abendstimmung



Außenansicht Süd



Hoteleingang



Außenansicht Nord



Blick aus dem Fenster



Skilift neben dem Hotel

Bildergalerie 2/3



Juniorsuite



Juniorsuite 1



Juniorsuite EZ



Suite Nebenzimmer



Suite Wohn-Schlafraum



Restauranteingang

Bildergalerie 3/3



Restaurant



Stammtisch



Terrasse



Sauna



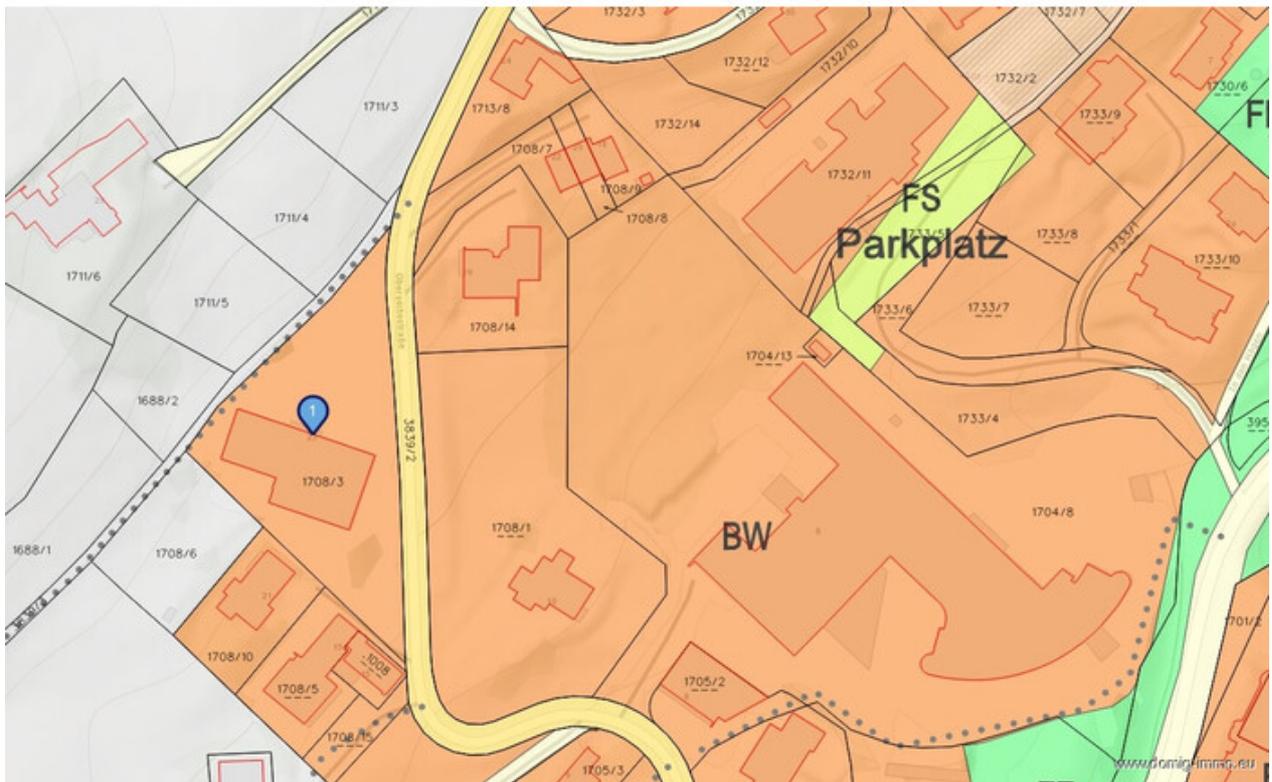
Hallenbad



Bäderbereich-Ruheraum



Lageplan 2/3





## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahdstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahdstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas H. Kathan

Ankenreuthe 98/5  
6858 Bildstein  
Österreich  
M: 004366475052951  
[andreas.k@domig-immo.eu](mailto:andreas.k@domig-immo.eu)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)