



#124375

## Alteingesessene Pension mit Potenzial in Zentrumsnähe von Kirchberg zu verkaufen

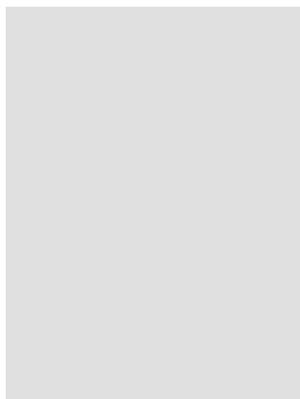
6365 Kirchberg



Kaufpreis: 2.890.000,00 €

Gesamtfläche: 852,19 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Bw(FH) Christian Reinberg  
Raiffeisen Immobilien Treuhand  
c.reinberg@rit.tirol  
+43(664) 8552846  
+43(5352) 63326 44884





## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine gut eingeführte und traditionelle Pension in einer zentrumsnahen, ruhigen Lage von Kirchberg in Tirol. Die Pension wird mit Inventar, außer der Brauerei, verkauft. Beim Verkauf der Immobilie fällt keine Mehrwertsteuer an, der Inventaranteil ist exklusive 20% Ust.

Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Restaurants, Cafès, Supermärkte, Apotheke, Banken, Ski-Bus, Bike- + Skiverleih sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Diese Lage bietet den Gästen Urlaubsgenüsse für das ganze Jahr.

Im Frühjahr, Sommer und Herbst ist es ein Biker-, Wanderer-, Tennis- und Golferparadies. 5 Golfplätze (Westendorf, Kitzbühel Schwarzsee, Kitzbühel Eichenheim, Rasmushof + Kitzbühel Kaps) befinden sich in unmittelbarer Nähe (5 - 10 Kilometer) und 4 weitere (Ellmau, Erpfendorf, Kössen + Reith im Winkl) befinden sich innerhalb von 30 Kilometer.

Im Winter gibt es ein weitläufiges Skigebiet (577 ha), wobei die Skipisten der Orte Aschau, Kirchberg, Kitzbühel, Jochberg + Paß Thurn miteinander verbunden sind. Der Skibus ist in 4 Minuten fußläufig erreichbar. Für die Langläufer gibt es kilometerlange, gespurte Loipen und wunderschöne Schneewanderwege.

Die berühmte Hahnenkammstadt Kitzbühel ist nur 9 Kilometer entfernt und auch mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1931.

In den folgenden Jahren (1949, 1955, 1965, 1970, 1980, 1983) wurde immer wieder umgebaut und erweitert.

Die letzten Umbau- und Erweiterungmaßnahmen fanden 2009, 2013, 2020 (Bar) + 2023 statt.

Die Immobilie teilt sich in den Hotelbereich (ca. 725,31 m<sup>2</sup>) und den Eigentümer- bzw.



Betreiberbereich (ca. 126,88 m<sup>2</sup>) auf.

Der Eigentümer- bzw. Betreiberbereich befindet sich im EG (98,55 m<sup>2</sup>) und ein Zimmer im KG (28,33 m<sup>2</sup>) und teilt sich wie folgt auf:

KG:

Schlafzimmer + Bad (Dusche + WC) mit eigenem Außeneingang

Garten (ca. 340 m<sup>2</sup>)

EG:

große Wohnküche (ca. 45,80 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang auf den Balkon (17,12 m<sup>2</sup>)

2 Bäder

3 Schlafzimmer

Abstellraum

Der Hotelbereich erstreckt sich über 5 Etagen und teilt sich wie folgt auf:

KG: (207,35 m<sup>2</sup>)

Rezeption + Barbereich (12 Sitzplätze)

Speisesaal (45 Sitzplätze)

Küche + Brauerei (nicht im Kaufpreis inkludiert)

2 Lagerräume

2 Personalzimmer

WC-Anlage Gastronomiebereich

Skiraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Zugang vom Außenbereich

Heizraum

Waschraum



Die Küche verfügt über (Auszug):

Dampf-+ Umluft-Kombiofen

Pizzaofen

Herd mit 4 Kochplatten

3 Gefrierschränke (groß)

2 Geschirrspüler mit Spülbecken

4 Kühlschränke

2 Kaffeemaschinen

Toaster

EG: (100,89 m<sup>2</sup>)

3 Doppelzimmer

1 Familienzimmer (4-Bett)

1 Lagerraum mit Personal WC + Dusche

1. OG (155,04 m<sup>2</sup>)

6 Doppelzimmer

2.OG (144,13 m<sup>2</sup>)

6 Doppelzimmer

DG: (117,90 m<sup>2</sup>)

6 Doppelzimmer



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gastgewerbe / Gastronomie
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1931
Heizung	Zentralheizung, Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Gesamtfläche	852,19 m <sup>2</sup>
Freifläche	613,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	26,68 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	57,40
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,87
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Etagen	5
--------	---



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	2.890.000,00 €
Kaufprovision	3,0%



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

