

## Attraktives Hotel am Bodensee



### Kontaktinformationen

Firma: Perfekt Immo GmbH  
Kontakt: Hans-Peter Zangerle  
Adresse  
(Straße, Siedlung 31  
Hausnummer, 6463 Karrosten  
PLZ):  
Telefon: +43 660 7234700  
Mobile: 00436645251685  
E-Mail: hp.zangerle@perfektiimmo.at

### Objekt mit 107 Zimmern - derzeit in Bau

Investoren aufgepasst! Dieses moderne Hotelprojekt in idealer Lage am Bodenseeradweg bietet eine außergewöhnliche Möglichkeit, Ihr Portfolio um eine erstklassige Immobilie zu erweitern. Das Objekt liegt im Bau-Mischgebiet und umfasst eine großzügige Grundstücksfläche von etwa 2.930 m<sup>2</sup>. Mit einer Kapazität von 107 Hotelzimmern erstreckt sich das Gebäude über sechs Etagen, inklusive Dachgeschoss mit exklusivem Infinity-Pool und Terrasse.

Das Hotel wird modern und barrierefrei gestaltet und mit zwei Personenaufzügen ausgestattet. Änderungswünsche im Inneren können noch berücksichtigt werden, sodass das Objekt flexibel an Ihre Anforderungen angepasst werden kann. Im Erdgeschoss bietet das Hotel alles, was das Gastgewerbe benötigt: eine professionelle Gastroküche, ein Restaurant mit 146 Sitzplätzen sowie eine stilvolle Bar. Für die Entspannung der Gäste stehen im 4. OG zwei Saunen mit einem großzügigen Ruheraum sowie ein moderner Fitnessraum zur Verfügung.

Die Energieeffizienz wird durch eine Gasheizung in Kombination mit einer PV-Anlage auf dem Dach gewährleistet. Ein ausgeklügeltes Heizungs- und Kühlssystem sorgt mit Gebläsekonvektoren in jedem Zimmer für höchsten Komfort. Die Immobilie verfügt über 45 Tiefgaragenplätze, sechs überdachte und drei freie Abstellplätze sowie zwei Busparkplätze im Freien.

Ein potenzieller Pächter steht auf Wunsch zur Verfügung, sodass dieses Hotel auch für Anleger mit langfristigen Vermietungsabsichten eine hervorragende Investition darstellt.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Dieses Hotel liegt ideal: Nur wenige Minuten vom Bodensee entfernt, bietet die Adresse sowohl Touristen als auch Geschäftsreisenden eine attraktive Kombination aus Natur und zentraler Erreichbarkeit. Die Nähe zu beliebten Ausflugszielen der Region macht diesen Standort besonders interessant für vielfältige Zielgruppen. Der Bodensee, einer der größten und schönsten Seen Europas, begeistert mit seiner einmaligen Kombination aus malerischer Natur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem faszinierenden Dreiländereck-Flair.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Hotel

Grundstücksfläche: ca. 2.930 m<sup>2</sup>

Widmung: Bau-Mischgebiet

Zustand: in Bau

Etagen: UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG

Personenaufzüge: 2

Barrierefreiheit: Ja

Nutzfläche: ca. 3.228 m<sup>2</sup> Nutzfläche von EG bis OG 4

Gesamtwohnfläche: ca. 1.631 m<sup>2</sup> Wohnfläche Hotelzimmer

Zimmer: 107

Änderungswünsche: können im Inneren berücksichtigt werden

Gastroküche: Ja

Restaurant: Ja

Bar: Ja

Sitzplätze: 146

Swimmingpool: Infinity-Pool mit Terrasse im DG

Sauna: 2 Saunen mit Ruheraum

Fitnessraum: Ja

Energieträger: Gas und PV-Anlage am Dach

Klimatisierung: Heizungs- & Kühlsystem, je Zimmer 1 Gebläsekonvektor

Energieausweis: HWB Ref, SK = 28 kWh/m<sup>2</sup>a

Parkplätze: 45 Tiefgaragenplätze, 6 überdachte und 3 freie Abstellplätze, 2 Busparkplätze im Freien

Hotelbetreiber: auf Wunsch ist ein Pächter verfügbar

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail:

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2% netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5%

## Grundbuchseintragung: 1,1%

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dies ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.  
Hinweis: Vorliegen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tig.

Lage:  
Bodenseeregion, Vorarlberg

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Bregenz		
<b>Anzeigen ID</b>	292745		
<b>Nutzfläche</b>	3228 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	2.930 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	107	<b>Anzahl Stockwerke</b>	6
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2025
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Gastronomie / Hotel	<b>Heizung</b>	Gas, Solar
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	28 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Externe ID</b>	justimmo_363063_6566/1757
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage	Freiplatz	Carport

Preis auf Anfrage  
Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.