



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139757

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2952600€

Straße:

6091 Götzens

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Simon Brugger

Tel: +43 664 5251685

s.brugger@perfektimmo.at

Wohnfläche: 393.93m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 278.27m<sup>2</sup>

Grundfläche: 672.2m<sup>2</sup>

## Gesamtpaket: Gasthof mit 9 Ferienwohnungen im schönen Mittelgebirge



In Götzens gelangen der beliebte Gasthof Gruberwirt und mehrere geschmackvoll eingerichtete Apartments zur Gästevermietung in den Verkauf! Beliebtes Traditionsgasthaus mit 9 Apartments für Feriengäste

Zum Verkauf steht der traditionsreiche Gasthof Gruberwirt in Götzens, der ideal für Investoren ist, die eine vielversprechende Rendite in der Vermietung und Beherbergung erzielen möchten. Das Objekt besteht aus einem Gasthaus, das sich über eine Nutzfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> erstreckt und aktuell verpachtet ist, und insgesamt neun attraktiven Apartments, die besonders bei Feriengästen beliebt sind. Die bestehenden Mieteinnahmen belaufen sich auf netto ? 3.500 monatlich für das Restaurant und netto ? 5.600 für die Apartments. Diese Zahlen verdeutlichen das vorhandene Potenzial und den stabilen Cashflow, den das Objekt seinen künftigen Eigentümern bietet.

Die Gruberwirt Lodge befindet sich im idyllischen westlichen Mittelgebirge in Götzens, einem Vorort von Innsbruck, und ist ideal an die touristischen Highlights der Region angebunden. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu bekannten Skigebieten wie Axamer Lizum, Muttereralp und Nockspitzbahn Götzens, die schnell erreichbar sind und das Objekt für Wintersportbegeisterte attraktiv machen. Dank der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsverbindungen nach Innsbruck sind auch Stadtbesuche unkompliziert möglich. Diese perfekte Kombination aus Natur und städtischem Komfort macht die Apartments zu einem beliebten Rückzugsort für Urlauber und bietet den idealen Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten und kulturelle Erlebnisse.

Die neun Apartments sind auf zwei Etagen angeordnet und erstrecken sich auf über 394 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche. Jedes Apartment wurde 2022 umfassend saniert und ist mit modernen Küchen, hochwertigen Möbeln und einer stilvollen Inneneinrichtung des renommierten Chickroom Interior Design Studios ausgestattet. Die geschmackvolle Gestaltung und Liebe zum Detail spiegeln sich auch in den gemütlichen Holzböden und den eleganten Details der Ausstattung wider. Einige Apartments bieten sogar einen wundervollen Bergblick ? ein attraktiver Bonus, der den Gästen ein besonderes Naturerlebnis ermöglicht.

Die Wohnungen bieten unterschiedliche Raumaufteilungen, was die Lodge für verschiedene Besuchergruppen attraktiv macht. Zu den verfügbaren Wohneinheiten gehören zwei Studios für je zwei Personen, fünf Apartments für je vier Personen, ein Loft für vier Personen und eine Suite, die bis zu sechs Personen Platz bietet, und eine wundervolle Dachterrasse vorzuweisen hat. Die Apartments verfügen über Balkone und bieten damit eine besondere Nähe zur umgebenden Natur. Der Garten ist mit einem Kinderspielplatz ausgestattet, was das Objekt auch für Familien mit Kindern attraktiv macht. In der direkten Umgebung befinden sich zudem öffentliche Tennisplätze sowie eine Eisbahn, die im Winter genutzt werden kann und für Freizeitmöglichkeiten sorgt.

Das im Erdgeschoss gelegene Restaurant ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und bietet Platz für 125 Gäste. Es verfügt über eine voll ausgestattete Gastroküche und eine ansprechende Bar, die zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Außenbereich des Restaurants steht eine Terrasse zur Verfügung, auf der Gäste den Sommer in vollen Zügen genießen können. Das Restaurant ist derzeit verpachtet, was zusätzlichen Pachteinahmen sichert und zur wirtschaftlichen Attraktivität des gesamten Objekts beiträgt.

Zur Anlage gehören zudem ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge im Freien sowie Stellplätze in zwei Garagen, was den Gästen maximale Flexibilität bei der Anreise bietet. Ein 24/7-Check-in-System mit Schlüsselcode ergänzt den Service, sodass Gäste unabhängig an- und abreisen können.

Für Investoren bietet sich hier eine exklusive Gelegenheit, ein Objekt in einer beliebten Urlaubsregion zu erwerben, das durch seine Lage, Ausstattung und bestehende Mieteinnahmen eine langfristige Rendite und Sicherheit verspricht. Der Gruberwirt kombiniert alpine Gastfreundschaft mit modernem Wohnkomfort und ist für Investoren eine optimale Gelegenheit, in den florierenden Tourismusmarkt Tirols zu investieren und gleichzeitig von einer stabilen Buchungsnachfrage zu profitieren.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage mit einem angenehmen Umfeld und guter Anbindung sowohl an Innsbruck als auch an die Dörfer des Mittelgebirges. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote wie Wanderwege und Skigebiete. Die Nähe zu Natur und Bergen ermöglicht zu jeder Jahreszeit Aktivitäten im Freien und sorgt für eine hohe Lebensqualität, die Feriengäste anspricht.

## ECKDATEN:

Objekttyp Bebaute Liegenschaft

Grundbuch KG 81108 Götzens, EZ 1068, GSt-Nr. 1559/2

Grundstücksfläche 1.762,4 m<sup>2</sup>

Widmung Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Verwendungszweck Gasthof

Bebauung Gasthof - Gasthaus mit Ferienapartments

Letzte Renovierung 2022

Zustand Sehr gepflegt

Stockwerke Keller, EG, OG, DG

Personenaufzug Nein

Gesamtnutzfläche ca. 927,67 m<sup>2</sup> exkl. Garagen

davon Wohnfläche ca. 426,65 m<sup>2</sup> (OG + DG)

davon Gasthaus ca. 245,55 m<sup>2</sup> (EG)

davon Keller ca. 255,47 m<sup>2</sup>

Apartments 2 Studios (à 2 Personen)

5 Apartments (à 4 Personen)

1 Loft (à 4 Personen)

1 Suite (à 6 Personen)

Balkone Ja

Dachterrasse Ja

Restaurant Ja, aktuell verpachtet

Gastroküche Ja

Sitzplätze 125

Bar Ja

Terrasse Ja

Heizung Fußbodenheizung, Kachelofen

Befeuernng Erdgas

Ausstattung hochwertig eingerichtet mit Einbauküchen und

Möblierung, wie auf den Bildern ersichtlich

Böden Parkett, Fliesen

Parkplätze ausreichend Abstellplätze im Freien u. in zwei Garagen

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Kaufpreis ? 2.460.500,00 netto zzgl. USt

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Simon Brugger

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 52 51 685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Hinweis: Ein wirtschaftliches Naheverhältnis liegt vor.

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen  
Grunderwerbssteuer: 3,5 %  
Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

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 tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;4.000m Krankenhaus

&lt;3.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;4.000m Höhere Schule

&lt;5.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat

&lt;1.000m Post &lt;1.500m Polizei &lt;3.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;3.500m Bahnhof &lt;3.000m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen

&lt;3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 672.2m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 393.93m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 278.27m<sup>2</sup>

Zimmer: 18

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2952600€

## Kontaktinformationen

Vorname: Simon

Nachname: Brugger

Tel.: +43 664 5251685

E-Mail: [s.brugger@perfektimmo.at](mailto:s.brugger@perfektimmo.at)