



Alpenblick Superior ** Restaurant/Pension in Schattwald zu verkaufen



Lage

Schattwald ist eine Gemeinde mit ca. 455 Einwohnern im Bezirk Reutte in Tirol auf ca. 1.072 m Seehöhe und ist diese der letzte bzw. westlichste Ort im Tannheimer Tal, der von der Vils durchflossen wird. Die Gemeinde befindet sich östlich des nach Bad Hindelang (Bayern) führenden Oberjochpasses, damit liegt Schattwald etwas östlich der Grenze zu Deutschland.

Schon der Blick über das gesamte Tannheimer Tal, vom Hausberg Wannenjoch, ist ein überzeugendes Argument, für einen Aufenthalt in dem ruhig gelegenen Dorf am westlichen Taleingang. Gibt es doch kaum einen perfekteren Startpunkt für grenzenlosen Wanderspaß, etwa auf dem Schmugglerpfad oder Entdeckungstouren auf dem Rad entlang des gesamten Talgrunds. Im Winter bestimmt der Ski- und Langlaufzirkus den aktiven Wohlfühltakt im Tannheimer Tal.

Für kleinere Besorgungen des täglichen Bedarfs bietet das Kaufhaus Lutz in direkter Nähe zum Restaurant/Pension Alpenblick ein vielseitiges Angebot an Lebensmitteln und diversen Produkten für Sport, Freizeit und Urlaub.

Ausstattung

In den 70er Jahren wurde das damalige Café/Pension Stuabruch errichtet und im Jahre 2006 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Dieses sehr gepflegte Gästehaus wird seit der Übernahme unter dem Namen Restaurant/Pension Alpenblick Superior ** geführt. Die letzten Jahre wurde das Gästehaus durch die neuen Eigentümer umfangreich saniert und renoviert. So wurden z.B. alle Fenster im Jahre 2016 durch 3-fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik ausgetauscht. Die Gästezimmer wurden ebenfalls renoviert und sind diese einheitlich mit Dusche/WC, teilweise Balkon, LCD TV mit Kabelanschluss, Doppelbett, Couch/Sessel//Tisch, Kleiderschrank, Garderobe, Laminatböden, Teppichböden und Verdunkelungsvorhängen ausgestattet.

Das Restaurant/Pension Alpenblick Superior ** wird derzeit für seine Gäste als Frühstückspension geführt. Das Restaurant mit ca. 50 Sitzplätzen im Innenbereich und einer großzügigen Sonnenterrasse ist seit ca. einem Jahr, aus gesundheitlichen Gründen, nicht mehr in Betrieb.

Zusätzlich können Sie sich auf der Homepage www.alpenblick-schattwald.at weitere Eindrücke zu dem gemütlichen Gästehaus verschaffen.

Aufteilung Restaurant/Pension Alpenblick

Kellergeschoss ca. 142 m², RH ca. 2,30 m

großer Vorraum, Kühlraum, Waschküche, Lagerraum, Heizraum, Skikeller, WC-Anlagen, 3 weitere Kellerräume, direkter Zugang zur Garage, Außenzugang zum Keller

Erdgeschoss ca. 142 m², RH ca. 2,70 m

kleine Gaststube mit ca. 20-22 Sitzplätzen, großer Gastraum samt Theke mit ca. 28 Sitzplätzen, Zugang zur Terrasse mit variabler Sitzplatzgestaltung, Büro/Office, Frühstücksraum (RH ca. 2,85), Küche samt Gastroeinbauschränke und Geräte

1. Obergeschoss ca. 142 m², RH ca. 2,37 m

Privatwohnung mit Zugang zum Balkon, Badezimmer mit begehbare Dusche/WC/Fenster, Schlafzimmer, Wohnzimmer, kleiner Hausgang

1 Familienzimmer für 4 Personen mit Dusche/WC/TV/Balkon

1 Doppelzimmer mit Dusche/WC/TV/Balkon

1 Doppelzimmer mit Dusche/WC/TV

1 Einzelzimmer mit Dusche/WC/TV

2. Obergeschoss ca. 142 m², RH ca. 2,35 m

5 Doppelzimmer mit Dusche/WC/TV/Balkon

1 Dreibettzimmer mit Dusche/WC

Im Dachgeschoss sind ausreichend Lagerflächen vorhanden, RH ca. 1,90 m

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Größe

Grundstück	1.245 m ²
Kellergeschoss	ca. 142 m ²
Erdgeschoss	ca. 142 m ²
1. Obergeschoss	ca. 142 m ²
2. Obergeschoss	ca. 142 m ²
Garage	ca. 33 m ²
zzgl. Dachgeschoss/Terrasse/Balkon/Garten	

Kaufpreis

auf Anfrage

Energieausweis

HWB 137,5 kWh/m²a – fGEE 1,60

Kaufnebenkosten

ausgehend vom Kaufpreis:

- 3.5% Grunderwerbsteuer
- 1.1% Grundbuchseintragungsgebühr
- 3% + 20% MwSt. Vermittlungsgebühr
- ca. 2% + 20% MwSt. Kaufvertragskosten
- Barauslagen (Beglaubigungskosten)



**Unsere Bürozeiten: Montag – Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, nachmittags nach Vereinbarung.
Weitere Angebote können Sie auch unserer Homepage – www.trs.at entnehmen.**

Maklerprovision: Bei Kaufvertragsabschluss bezahlt der Käufer an uns eine Provision von 3,6% inkl. MwSt., ausgehend von dem tatsächlichen Kaufpreis. Die Provision ist fällig mit der rechtmäßigen Unterzeichnung des Kaufvertrages. Eine spätere Wandlung, Änderung oder Rücknahme des Vertrages (Kaufanbotes) beeinträchtigen die Provisionsleistungen nicht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch der Verkäufer eine Maklerprovision an uns zu bezahlen hat. Der Kaufpreis oder Teile hiervon ist ausschließlich an den Verkäufer oder dessen Treuhänder zu leisten.
Zu beachten: Die Angaben dieses Exposé basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Unser Angebot erfolgt freibleibend. Die Angaben und Daten in diesem Exposé sind ausschließlich für Sie persönlich, eine Weitergabe ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Die Verhandlungen sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Name und Anschrift des Objekteigentümers geben wir Ihnen gerne auf Anfrage bekannt. Gerichtsstand Reutte.