



## „Berggasthaus Hermine“ Madau im schönen Lechtal /Tirol auf 1.308 m zu verkaufen



### Lage

Madau ist ein auf 1.309 m gelegenes kleines Alpendorf in einem Seitental des Lechtals. Das Dorf liegt etwa 7 km südlich von Bach. In Madau wurde in den Sommermonaten das Berggasthaus Hermine bewirtschaftet. Im Berggasthaus Hermine wurden kalte und warme Mahlzeiten sowie Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Nach 44 Sommersaisons wird nun aus familiären Gründen das Berggasthaus Hermine zum Verkauf angeboten und ein geeigneter Nachfolger gesucht.

In der näheren Umgebung von Madau liegen mehrere Almen, Alpenvereinshütten und einige der höchsten Gipfel der Lechtaler Alpen. Auch der höchste Gipfel der Lechtaler Alpen, die Parseierspitze kann von Madau aus als Tagestour erreicht werden.

Am besten zu erreichen ist Madau mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Die Wanderung dorthin startet in Bach im Lechtal und nimmt etwa zwei Stunden in Anspruch.

An Madau vorbei verläuft der europäische Fernwanderweg E5, deshalb sind auf dem Weg dorthin sehr viele Bergsteiger anzutreffen. Während den Sommermonaten werden zudem ein Taxidienst zwischen Holzgau und Madau und ein Linientaxidienst von Bach aus angeboten.

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger



## Ausstattung

Angeboten wir das betriebsfertige und in einem sehr guten, gepflegten Zustand befindliche Berggasthaus Hermine, das im Jahre 1934 errichtet, in den Jahren 1950 sowie 1970 erweitert und umgebaut wurde. Ganz nach dem Motto „Klimaneutral“ verfügt das Berggasthaus Hermine über Grünstrom, der vom hauseigenen Wasserkraftwerk generiert wird und so den Energiebedarf von ganz Madau abdeckt. Durch eine eigene, ständig kontrollierte Gebirgsquelle wird das Berggasthaus Hermine mit frischem Quellwasser versorgt, zudem wird das Abwasser vollbiologisch über eine Reinigungsanlage gereinigt und entsorgt.

Insgesamt verfügt das Berggasthaus Hermine über 63 Betten inkl. Privatzimmer sowie 134 Sitzplätze für die Gastronomie. Die Verteilung ist wie folgt:

- 1 20 Bettenlager
- 2 6-Bettzimmer
- 2 4-Bettzimmer
- 1 3-Bettzimmer
- 6 Doppelzimmer mit Dusche und Balkon
- 2 Doppelzimmer mit Waschbecken
- 4 Einzelzimmer
  
- 22 Sitzplätze in der Gaststube
- 38 Sitzplätze im Saal
- 74 Sitzplätze auf der Sonnenterrasse



Weiters wird das Berggasthaus Hermine mit folgendem Zubehör angeboten:

**Vollausgestattete Bar** inkl. Gläserpülmaschine, Getränk Kühlschrank, Schankanlage mit 6 Zapfhähnen (3 Bier, 3 Limo)

**Gastküche** inkl. Elektroherdplatten, 2 Gasflammen, Grill, 2 Fritteusen, 1 Bain-Marie, reichlich Gefrier-/Kühl- und Stauraum uvm.

Zusätzlich können Sie sich auf der Homepage [www.madau.com](http://www.madau.com) weitere Eindrücke zu dem gemütlichen und sehr gepflegten Berggasthaus Hermine verschaffen.





# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Ihr Fachmann in  
Sachen Immobilien! ... einfach Zuhause



## Größe

Grundstück: 1.802 m<sup>2</sup>

## Kaufpreis

€ 700.000, --

## Energieausweis

HWB 284,3 kWh/m<sup>2</sup>a – fGEE 2,88

## 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](http://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.