



PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP

PW068



HERAUSRAGENDES SCHLOSSESEMBLE INMITTEN EINZIGARTIGER KULTURLANDSCHAFT

ECKDATEN

Objektart	Grundstücksfläche	
Sonderobjekte	50.000 m ²	
Schlafzimmer	Badezimmer	Energieklasse
18	16	i.A.
		Preis
		8.000.000 €



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP



PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP



LAGE

Eingebettet in eine der schönsten Kulturlandschaften Deutschlands, dem Main-Donau-Gebiet, liegt dieses Renaissance-Schlossensemble unweit entfernt von München, Nürnberg und Regensburg. Die außergewöhnlich idyllische und dennoch zentrale Naturlage des Anwesens ist besonders hervorzuheben. Im Umkreis von 40 km gibt es mehrere Golfplätze, einen Ultra-Light-Flugplatz sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Nur wenige Schritte vom „Neuen Schloss“ entfernt führt ein gut befestigter Weg auf einen der schönsten Aussichtsfelsen des bayerischen Hügellandes. Dort, wo einst die stolze Burg stand, die einige berühmte, aber auch berüchtigte Geschlechter beherbergte, ist heute nur noch die Apsis der im 19. Jh. dem Verfall preisgegebenen ehemaligen Schlosskapelle zu sehen. Vom schlosseigenen Aussichtsfelsen aus, eröffnet sich ein atemberaubender Blick über die wunderschöne Hügellandschaft des Main-Donau-Gebietes.

SHORTFACTS

Deutschland/ Bayern, Main-Donau-Gebiet, Renaissance-Schloss/ Hotel- und Gastronomiebetrieb, komplett eingerichtet, 5 Hektar Grundstücksfläche, 12.500 m³ umbauter Raum, weitläufiger Park mit barocker Gartenanlage, Schlosshof, zwei Terrassen, 12 Doppelzimmer, 4 Einzelzimmer, 2 Suiten, Bibliothek, Veranstaltungsräumlichkeiten, 2.000 m² Wirtschaftsräume, Marstall mit Säulensaal, hauseigenes Museum, Zehntstadl mit Bühne



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP



PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP



OBJEKT- HIGHLIGHTS

Inmitten der wunderschönen bayerischen Hügellandschaft des Main-Donau-Gebietes, präsentiert sich dieses liebevoll renovierte und denkmalgeschützte Renaissance - Schlossensemble, umgeben von einem wundervoll angelegten, weitläufigen Schlosspark.

Zu dieser fürstlichen Liegenschaft gehören neben dem Schloss und dem Park, ein angrenzender Marstall, der sog. Zehntstadl mit Bühne, diverse Wirtschaftsgebäude, sowie ein aufwendig renovierter Pfarrhof und die exponierte, historische Burgruine aus dem frühen 13. Jh. mit dazugehörigem Aussichtsfelsen. Das im Jahr 1604 erbaute Schloss, ging 1962 in den Besitz der heutigen Eigentümer über, die die ehemalige Hofmark in ein kleines, historisch ausgestattetes Renaissance-Hotel mit barockem Garten umgestalteten.

Das Anwesen erstreckt sich auf 5 Hektar, traumhaft schönem Kulturland, umgeben von Wäldern und sanften Hügeln. Das Schloss misst in der Breite 20 Meter, in der Länge 25 Meter und in der Höhe ebenfalls 25 Meter. Der umbaute Raum des Schlosses beträgt ca. 12.500 m³ inkl. Marstall. Auf mehreren Etagen befinden sich insgesamt 12 Doppelzimmer, 4 Einzelzimmer, 2 Suiten, dazugehörige Bäder sowie weitere bisher ungenützte Ausbaureserven. Zudem eine Bibliothek, sowie ein großzügiger Veranstaltungsraum mit Konzertflügel und historischer Kinobestuhlung und der gastronomische Bereich, mit gemütlichen Stuben und urigem Weinkeller.

Der angebaute Marstall, in dessen Obergeschoss ein hauseigenes Museum untergebracht ist misst 50 m in der Länge und wurde zusammen mit der Westfassade 1994 aufwendig restauriert. Im Erdgeschoss des Marstalls befindet sich ein wunderschön restaurierter Säulensaal mit offenem Kamin, der für verschiedenste Veranstaltungen genützt wird.

Eingebettet in den weitläufigen Schlosspark mit wunderschönem, alten Baumbestand und weißblühendem Barockgarten, präsentiert sich diese fürstliche Liegenschaft als einzigartiges historisches Juwel in einer der schönsten Natur- und Kulturlandschaften Deutschlands.



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP

BAUSUBSTANZ & SANIERUNG

AKTUELLER ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ & BASIS - SANIERUNGSBEDARF:

Die gesamte Schlossanlage samt Ihrer Anbauten und Nebengebäude verfügt über eine gute Bausubstanz. Gleichwenn die letzten Modernisierungs – und Renovierungsmaßnahmen bereits einige Zeit zurück liegen und im Zuge einer gesamten Konzeptumwandlung der historischen Liegenschaft ohnehin berücksichtigt werden müssen, so bietet die gegebene Bau- und Flächensubstanz ein großes und hoch interessantes Potenzial für die Schaffung einer neuen oder gänzlich anderen Nutzungsausrichtung.

Der aktuelle Zustand der Bausubstanz kann als grundsolide und vor allem als Original getreu erhalten bezeichnet werden. Zur Weiterführung des aktuellen auf einfachem Niveau gehaltenen Hotelbetriebes ist neben der wunschgemäßen Renovierung der Bäder und historischen Zimmer vor allem die Traufe zu erneuern.

Es liegt aktuell ein qualifizierter Kostenvoranschlag für die Sanierung der Traufe inkl. der vollständigen Dacherneuerung in Höhe von 1.5 Mio. Euro vor.

STAATLICHE FÖRDERUNG UND DENKMAL AfA :

Das Land Bayern würde sich an den Sanierungskosten der Traufe und des Daches mit mind. 15 – 20 % beteiligen – immerhin ein staatlicher Zuschuss von ca. 300.000 Euro. Außerdem bietet diese historische Liegenschaft für in Deutschland veranlagende Personen oder Gesellschaften mit Ihrer einzigartigen Denkmal Sonder AfA die Möglichkeit der vollständigen Abschreibung der Erwerbskosten über einen langfristigen Zeitraum (2.5 % Denkmal AfA p.a.).



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP

INVESTITIONS- OPTIONEN

MÖGLICHE VERWENDUNGSKONZEPTE UND INVESTITIONSAUSSICHTEN

- OPTIONALE NUTZUNG ALS SMALL LEADING ODER LUXURY BOUTIQUE HOTEL INKL. FINE DINING AUF STERNE NIVEAU:

Denkbar hierbei wäre z.B. das aktuelle Hotelkonzept vollständig zu modernisieren auf ein 4 plus - 5 Sterne Niveau zu heben um ein edles Luxury Boutique - Landhotel zu schaffen, welches bei entsprechenden Qualitäts – und Luxus Standards auch zu den „Small Leading Hotels of the World“ gehören könnte.

Ein solcher Hotelbetrieb kombiniert mit einer herausragenden Küche eines bekannten Michelin Sterne Kochs könnte als besonderer Magnet für die gesamte Region wirken und auch sehr zahlungskräftige Klientel aus München sowie dem gesamten Bayrischen Umland anziehen. Mit diversen Veranstaltungen – und Tagungsmöglichkeiten im Marstall oder den anderen bisher völlig ungenutzten Räumlichkeiten der oberen noch nicht ausgebauten Stockwerke, ließe sich hier ein Luxusrefugium der Extraklasse schaffen. Neben dem exklusiven Hotelbetrieb könnte man über gezieltes Luxury Event Marketing für Firmen, Hochzeiten, Galas oder Kunst und Klassikveranstaltungen außergewöhnliche Einnahmen generieren.

- UMWANDLUNG IN EINE EXKLUSIVE SENIORENRESIDENZ :

Neben der obigen optionalen Nutzungsmöglichkeit, bietet das Schloss auch ein einzigartiges Potenzial für die Umwandlung z.B. in eine hochwertige Altersresidenz für betreutes Wohnen vermögender oder gut betuchter Klientel mit einem erhöhten Anspruch an Lebensqualität, Pflege und Rund um Betreuung. In diesem Zusammenhang ließe sich das Anwesen samt seiner wunderschönen Gärten und Flächen in ein Seniorengerechtes Zuhause mit einzelnen voll bewirtschafteten Wohnungen oder Suiten umgestalten.



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP

INVESTITIONS- OPTIONEN

Diverse Einrichtungen wie hauseigene Ärzte, Theater, Musik und Bibliotheken, Wellness und Spa sowie Kneipp Bäder und Anwendungen in den Gärten könnten leicht auf das gewünschte Niveau und die Anforderungen dieser vermögenden Senioren gestaltet und angepasst werden.

Das Anwesen bietet zudem die Möglichkeit über einen Anbau weitere Wohnungen und Suiten dem Hotel oder Seniorenbetrieb hinzu zu fügen und das Gesamtkonzept in seinen Auslastungsmöglichkeiten noch profitabler zu gestalten.

- UMWANDLUNG DER SCHLOSSRESIDENZ IN EINE EXKLUSIVE LUXUS WOHNANLAGE:

Neben den obigen Konzepten wäre auch eine Generalsanierung und Umwandlung der Liegenschaft in eine Luxus Wohnanlage mit verschiedenen Wohneinheiten, Größen und Grundrissplanungen für einen Investor denkbar. Hierbei wäre natürlich die max. Ausnutzung der bebaubaren Flächen und Anbauten empfehlenswert um ein einzigartiges Wohnensemble zu schaffen in dem sich vermögende Klientel Eigentum zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage anschaffen würden.

Mit zusätzlichen Luxus Facilities wie z.B. einem modernen Concierge und Hausverwaltungsservice, einem exklusiven Spa und Wellnessbereich sowie dem Zugang zu einem evtl. hauseigenen Sterne Restaurant könnten als Grundlage für eine hohe Wertbeständigkeit und max. Verkaufspreise dienen.



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP

FAZIT & AUSSICHTEN

FAZIT UND AUSSICHTEN:

Insgesamt bietet dieses historische Schlossanwesen trotz seines überschaubaren Sanierungsstatus und der notwendigen Neukonzeptionierung aus unserer Sicht einzigartige Potenziale und interessante Perspektiven für unterschiedliche renditestarke Investitionsoptionen.

Ein privater oder institutioneller Investor würde sich mit dieser Liegenschaft eines der ganz wenigen nicht offiziell zum Kauf stehenden Schlossanwesen im Süddeutschen Raum in einer infrastrukturell starken Region mit direkter Nähe zur Metropole München sichern. Mit dem nötigen „Know How“ und entsprechender Kreativität sehen wir alle oben skizzierten optionalen Nutzungskonzepte für das Anwesen als hoch profitabel an.

Bei ernsthaftem Interesse an weiterführenden Informationen oder einer persönlichen Besichtigung der Liegenschaft wenden Sie sich bitte an den Geschäftsführer/CEO Herrn Klaus-Rainer Fabi (email: klaus.fabi@private-residences.net), da der Verkauf der Immobilie unter höchster Diskretion vorgenommen werden soll um den aktuellen Hotel – und Geschäftsbetrieb nicht negativ zu beeinflussen.

Wir bitten Sie dies zu respektieren und den obigen Kontaktweg ausnahmslos einzuhalten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP



PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP





PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP



DISCLAIMER

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Wir garantieren sowohl Ihnen als auch unseren Anbietern äußerste Diskretion, weshalb Ihnen die Weitergabe dieser Unterlagen und/oder der mitgeteilten Information ohne vorherige Absprache mit der Private Residences Kitzbühel Immobilien GmbH untersagt ist. Im Falle uns nicht unmittelbar nach Erhalt dieser Unterlagen schriftlich oder mündlich mitgeteilt wird, dass Ihnen die vorgestellten Objekte bereits bekannt sind oder vormals bereits durch Kollegen gezeigt wurden, erlauben wir uns hiermit festzuhalten, dass davon ausgegangen wird, dass der erstmalige Kontakt unstreitig durch unser Büro zustande gebracht wurde.

Durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag zustande. Bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) entsteht Provisionsanspruch in der Höhe der gesetzlich vorgesehenen Höchstsätze, die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996. Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Innsbruck.

ERWERBSNEBENKOSTEN

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft in Österreich, dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

3% Vermittlungsprovisionsgebühr (zuzüglich 20% USt.), 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr und weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Anwalt oder einem Notar Ihrer Wahl.



PRIVATE RESIDENCES
LUXURY REAL ESTATE GROUP



PRIVATE RESIDENCES

LUXURY REAL ESTATE GROUP

Private Residences
Kitzbühel Immobilien GmbH

Franz-Reisch-Str. 11
6370 Kitzbühel, Tirol – Austria

Phone: +43 5356 635 900
Fax: +43 5356 635 90-99

info@private-residences.net
www.private-residences.net