# Hotelinvestment in Velden: Apartment Top 12 mit Terrasse



Bestandsaufnahme der Hotelanlage; keine Darstellung einer ausschließlich zu Top 12 gehörenden Außenfläche.

| | |
|---|---|
| Top / Nutzfläche | 12 / 42,51 m² |
| Etage / Haus | EG / Markus-Pernhart-Straße 5 |
| Kaufpreis netto | 212.500,00 € |
| 20 % Kaufpreis-USt. | 42.500,00 € |
| Angebotspreis inkl. USt. | 255.000,00 € |
| Käuferprovision inkl. USt. | 9.180,00 € |

Möblierung enthalten. Erwerbsnebenkosten zusätzlich. Provisionsbasis: 3 % des Kaufpreises inklusive Kaufpreis-USt., zuzüglich 20 % USt. auf die Provision.



JLB Projects GmbH · Marc-Aurel-Straße 4/16 · 1010 Wien
Nalin Kaminger · vertrieb@jlb-immo.at · +43 1 435 10 11

# Das Investment

## HOTELINVESTMENT IN DER VILLA FLORA

Apartment Top 12 bietet 42,51 m² Nutzfläche im Erdgeschoss von Haus 5 der Villa Flora in Velden am Wörthersee. Dazu gehört eine Terrasse mit 12,49 m² laut Nutzwertgutachten vom 19.03.2024. Das möblierte Apartment ist Teil der laufenden professionellen touristischen Bewirtschaftung. Das Angebot richtet sich an Anleger; eine freie Wohn- oder Eigennutzung wird nicht angeboten. Hotelgarten, Pool und die bestehende Hotelinfrastruktur ergänzen den Standort.

## KAUFPREIS UND HISTORISCHE HOTELABRECHNUNG

Kaufpreis inklusive Möbel: 212.500,00 EUR netto zuzüglich 20 % Umsatzsteuer; 255.000,00 EUR inklusive Umsatzsteuer. Erwerbsnebenkosten kommen hinzu.
Der Hotelüberschuss laut Betreiberabrechnungen Oktober 2025 bis September 2026 beträgt 11.687,27 EUR nach laufenden Hotelkosten, vor Finanzierung und persönlicher Steuer. Die Monatswerte enthalten negative Wintermonate. Es handelt sich um historische Abrechnungswerte, nicht um garantierte oder gleichmäßige Auszahlungen.

## NACHVOLLZIEHBARE KÄUFERBERECHNUNG

Die aktuelle Käuferberechnung zeigt die zwölf Monatswerte, eine Beispielfinanzierung mit 4,00 % Fixzins, 20 Jahren Laufzeit und 30 % Eigenkapital zuzüglich Erwerbsnebenkosten sowie den laufenden Geldfluss und einen angenommenen Verkauf nach 20 Jahren. Jährliche Ertrags- und Immobilienwertsteigerungen von 2,5 % sind reine Modellannahmen.
Die Nettomodellrechnung setzt volle Vorsteuerberechtigung und die dort erläuterte steuerliche Einordnung voraus. Persönliche Steuerwirkungen, Grundanteil, Möbelwert, Betreibervertrag und Vorsteuerabzug sind vor Erwerb individuell zu prüfen. Ein positiver Jahreswert schließt saisonale Liquiditätslücken nicht aus. Keine Finanzierungs-, Steuer-, Wertsteigerungs- oder Ertragszusage.

Gerne senden wir Ihnen die vollständigen Unterlagen und besprechen die Einheit persönlich.

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für das Hotelgebäude Markus-Pernhart-Straße 5 und 7 (EG, OG, DG), Ist-Zustand: HWBRef,SK 96,8 kWh/m²a (Klasse C), fGEE,SK 1,16 (Klasse C). Ausgestellt am 19.04.2023, gültig bis 18.04.2033. Werte für das Gesamtgebäude; einzelne Einheiten können je nach Lage und Geometrie abweichen. Baujahr laut Energieausweis 1955, letzte Veränderung 2008 (Zubau).

# Ausstattung und Merkmale

+ Apartment Top 12: 42,51 m² Nutzfläche
+ Erdgeschoss, Haus 5
+ Terrasse: 12,49 m² laut Nutzwertgutachten
+ Möblierung im Kaufpreis enthalten
+ Professionelle touristische Bewirtschaftung
+ Hotelinfrastruktur mit Pool und Garten

## Lage

Markus-Pernhart-Straße 5–7, 9220 Velden am Wörthersee. Die Villa Flora liegt im Grünen; das Ortszentrum und der Wörthersee sind fußläufig erreichbar. Das Hotel wird touristisch bewirtschaftet und bietet Zugang zum regionalen Freizeitangebot rund um den Wörthersee.

## Konditionen und Hinweise

+ Kaufpreis: 212.500,00 € netto zzgl. 20 % USt. (42.500,00 €); insgesamt 255.000,00 € inklusive USt.
+ Möblierung enthalten; Erwerbsnebenkosten kommen hinzu.
+ Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises inklusive Kaufpreis-USt. zzgl. 20 % USt. auf die Provision.
+ Erwerb als touristisch bewirtschaftetes Hotelinvestment; keine freie Wohn- oder Eigennutzung angeboten.
+ Betreibervertrag, Kosten und persönliche steuerliche Voraussetzungen vor Erwerb prüfen.
+ Bestätigte Nutzfläche: 42,51 m² laut Nutzwertgutachten vom 19.03.2024. Die abweichende historische Planangabe 43,65 m² ist nicht Angebotsgrundlage. Terrasse laut Nutzwertgutachten: 12,49 m².
+ Zwischenverkauf und endgültige Vertragsgestaltung vorbehalten.
+ Energieausweis für das Hotelgebäude Markus-Pernhart-Straße 5 und 7 (EG, OG, DG), Ist-Zustand: HWBRef,SK 96,8 kWh/m²a (Klasse C), fGEE,SK 1,16 (Klasse C). Ausgestellt am 19.04.2023, gültig bis 18.04.2033. Werte für das Gesamtgebäude; einzelne Einheiten können je nach Lage und Geometrie abweichen. Baujahr laut Energieausweis 1955, letzte Veränderung 2008 (Zubau).
+ 3D-Rundgang: Rundgang öffnen

Die beigefügte Käuferberechnung vom 21.10.2026 ist eine Modellrechnung mit pauschalem Erwerbsnebenkostenansatz von 7 %; dieser ist keine vollständige aktuelle Transaktionskostenabrechnung. Die bestätigte Käuferprovision beträgt 3 % des Kaufpreises inklusive Kaufpreis-USt. zuzüglich 20 % USt. auf die Provision. Tatsächliche Erwerbsnebenkosten und steuerliche Voraussetzungen sind gesondert zu prüfen.

Vertrieb: JLB Projects GmbH, Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien.
Anfragen: Nalin Kaminger, vertrieb@jlb-immo.at
Zwischen der JLB Projects GmbH und der Verkäuferseite besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.
JLB – Werte, die bleiben.

# Apartment Top 12

## 42,51 m² Nutzfläche

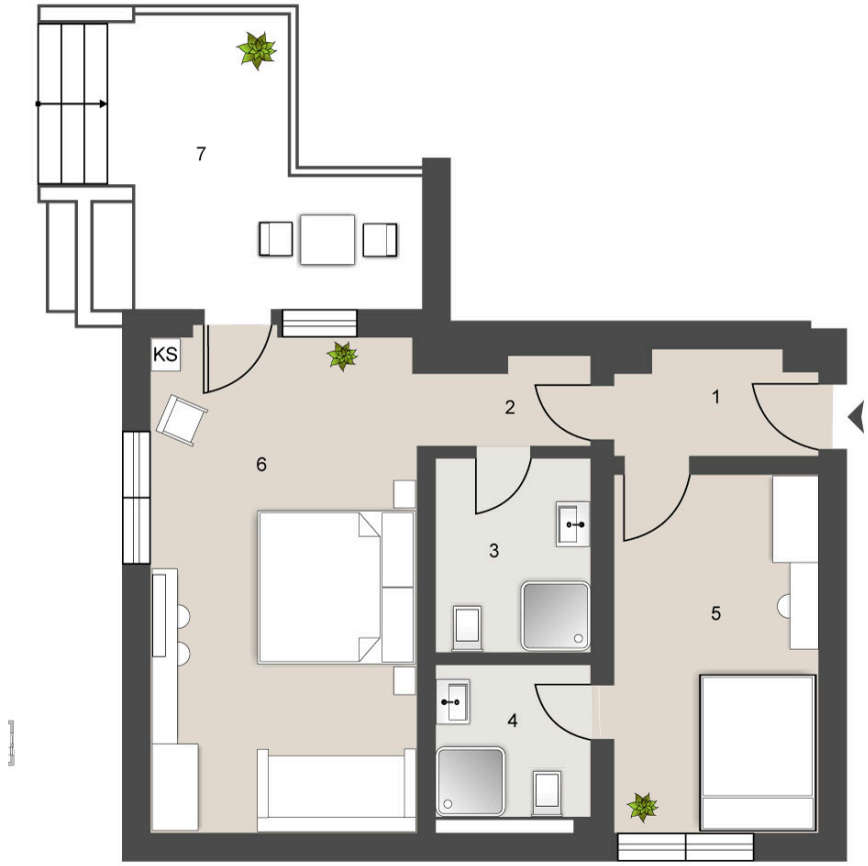
Erdgeschoss · Markus-Pernhart-Straße 5

Terrasse: 12,49 m²

Möblierung im Kaufpreis enthalten. Hotelinvestment mit touristischer Bewirtschaftung; keine freie Wohn- oder Eigennutzung angeboten.

Bestätigte Nutzfläche: 42,51 m² laut Nutzwertgutachten vom 19.03.2024. Die historische Planangabe 43,65 m² ist nicht Angebotsgrundlage.

Nutz- und Freiflächen laut Nutzwertgutachten vom 19.03.2024. Schematische Grafik aus vorhandenem Verkaufsplan; Geometrie unverändert, nicht maßstäblich.




JLB *Werte, die bleiben.*

Nalin Kaminger · vertrieb@jlb-immo.at · +43 1 435 10 11

JLB Projects GmbH · Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien · jlb-immo.at

Stand 02.11.2026 · Darstellung und Flächenquellen prüfen; maßgeblich ist die endgültige Vertragsgrundlage.