


SQUARE METER

Предлагаем Вашему вниманию объект зарубежной недвижимости нашей компании:

Великолепный отель в историческом центре Зальцбурга.



Основные характеристики объекта:

Объект:	Отель 3* + 2 коммерческих помещения (торговля, общепит)
Цена:	EUR 3 900 000
Адрес:	Линцергассе, Зальцбург, Австрия.
Форма собств.:	частная, юрлицо
Обременения:	нет
S общая:	1 375 м ² (S ком. помещений: 40 м ² +70 м ²)
S жилая:	1 100 м ²
S участка:	350 м ²
Комнат:	23
Этажность:	5
Дом, год постр.:	15 век
Лифт:	есть
Состояние:	отличное
Коммуникации:	центральные городские
Парковка:	своей нет, на улице или рядом Parkhaus
Упр.компания:	есть

рецепшн



столовая



Описание: великолепный отель “AMADEUS” с богатой историей в самом историческом центре Зальцбурга – мировое наследие Юнеско. В рамках городского туризма отель представляет собой превосходно расположенный и очень ухоженный объект, имеющий несомненную ценность, в том числе в качестве объекта недвижимости, который, однако, при условии соответствующего профессионального управления является ценным доходным объектом.

Помещения: гесертiон, столовая-ресторан, кухня, 2 торговых помещения с витринами на улицу, бытовые и хозяйственные помещения, номерной фонд - 23 номера различной конфигурации на пяти этажах, на втором и третьем этажах - 2 солнечных террасы.

Местоположение: отель расположен в месте категории A1 в старинном доме исторической части Зальцбурга в пешеходной зоне Линцергассе, поблизости от парка Мирабель. Все достопримечательности, такие как дом, в котором родился Моцарт, Гетрайдегассе (основная пешеходная улица с магазинами и сувенирами), крепость Хоэнзальцбург, а также парк Мирабель находятся в непосредственной близости. От отеля очень удобно добираться до мест знаменитого Зальцбургского фестиваля. Экскурсии «Звуки музыки» начинаются несколько раз в день непосредственно перед дверьми. Особо необходимо отметить, что отель расположен в конце улицы Линцергассе, которая в результате текущей реконструкции объектов в округе приобретает все время растущий статус.

Линцергассе является северо-восточным входом в исторический центр города для пеших туристов. Кроме того, Линцергассе является городской улицей, которая, в отличие от соседней Гетрайдегассе (пешеходная и самая дорогая улица в старом городе) характеризуется все еще приемлемой арендной платой и, следовательно, является наиболее привлекательной для арендаторов различных магазинов и кафе, так необходимых для городской жизни.

Транспортная доступность: прилет в международный аэропорт Зальцбурга, центр в 25 минутах на такси, либо 10 минут электричкой до центрального вокзала Зальцбурга. Развит обществ. транспорт.

Дополнительная информация: площадь торговых помещений с витринами на улице составляет 40 и 70 м² соответственно. Одно помещение сдается магазину с антиквариатом, второе – магазин "Подарки и украшения". Очень хорошие арендаторы, которые постоянно и своевременно вносят арендную плату. Договора аренды могут в свою очередь быть прерваны. Разрешение для размещения общепита предусмотрено и может быть получено вновь, так как в прошлом здесь был ресторан.

У отеля нет своих парковочных мест. Гости отеля паркуются обычно на соседних улицах либо в платном подземном паркинге в 300 метрах от отеля. Плата за парковку на 24 часа составляет 20 евро. Отель может так же арендовать там постоянные парковочные места, но в этом нет необходимости, так как свободных мест всегда достаточно.

Само здание не находится под охраной ГИОП, однако охранный статус есть у всей улицы. Кроме того в свидетельство внесена запись "Внешний вид здания не может быть изменен". Это означает - размеры и наружный фасад не могут быть изменены ни в коем случае. Проведения реконструкции внутри здания возможно, но должно быть согласовано.

Собственник имеет концепцию превратить нынешний уютный 3-х звездный отель в Бутик-отель для достижения уникальности, повышения конкурентоспособности и перехода в 4-х звездную категорию с повышением цен. Однако и сегодняшняя среднегодовая загрузка отеля в 80% по сегодняшним ценам дает отличную рентабельность. Отель занимает верхние места в таблице заполняемости среди лучших отелей Зальцбурга.

В историческом центре города нет ни метра свободной площади, а также законодательно не может быть введен в эксплуатацию больше ни один отель. А квадратный метр жилья в историческом центре стоит 8.000 – 14.000 евро за метр.

Экономика: средняя цена номера – 120 евро, заполняемость около 80 %, чистый годовой доход до налогов по последним балансам – 350.000 евро. Таким образом, сегодня рентабельность составляет 8.5 %, что выше средних показателей в отрасли.





Bam "Square Meter" Property LLP

3rd Floor, 120 Baker st,
London, W1U 6TU, UK

44 bd. d'Italie,
Chateau d'Azur 98000 Monaco

web: www.m2-property.com

email: m2-property@monaco.mc

phone: +33 762 40-95-15

