





Boutique Hotel Krone Kehlegg

Exklusive Ferienapartments im Herzen von Kehlegg

Inmitten der idyllischen Ortschaft Kehlegg, auf dem Gelände des ehemaligen "Gasthaus Krone", präsentieren sich zwei 2024 errichtete Apartmenthäuser mit insgesamt 16 hochwertig ausgestatteten Ferienwohnungen. Dieses Projekt verbindet gekonnt modern-traditionelle Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer.

Haus Fiona – Tradition trifft Moderne

Haus Fiona wurde im Stil des ursprünglichen, etwa 200 Jahre alten Gasthauses neu aufgebaut und fügt sich harmonisch in den historischen Dorfkern ein. Es beherbergt zehn barrierefreie Apartments, die bequem über einen Lift erreichbar sind. Die Auswahl reicht von gemütlichen Doppelzimmern über geräumige Familienzimmer bis hin zu luxuriösen Suiten mit Balkon und atemberaubendem Blick auf den Bodensee. Jede Einheit verfügt über eine voll ausgestattete Küche, moderne Einbauschränke und hochwertige Möbel, die ein stilvolles Ambiente schaffen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage mit reservierten Stellplätzen.

Haus Maria – Zeitgemäßes Design in ruhiger Lage

Haus Maria ergänzt das Ensemble mit sechs modernen Ferienapartments, die sich durch klare Linien und zeitgemäßes Design auszeichnen. Auch hier wurde großer Wert auf Barrierefreiheit gelegt und ein Lift gewährleistet den bequemen Zugang zu allen Wohneinheiten. Die Apartments bieten großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und sind mit erstklassigen Materialien ausgestattet. Die offene Gestaltung der Wohn- und Essbereiche schafft eine einladende Atmosphäre für Bewohner und Gäste.

Attraktive Lage mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

Kehlegg, ein charmantes Dorf oberhalb von Dornbirn, besticht durch seine ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur. Direkt vor der Haustür beginnen Wanderwege, die ins Naherholungsgebiet Bödele führen, bekannt für seine malerischen Hütten und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten. Die zentrale Lage ermöglicht zudem kurze Wege zu kulturellen Veranstaltungen, Sehenswürdigkeiten und kulinarischen Highlights der Region.

Investieren Sie in Lebensqualität

Diese exklusiven Ferienapartments bieten nicht nur ein erstklassiges Wohnenerlebnis, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer der begehrtesten Lagen Vorarlbergs. Profitieren Sie von der gelungenen Kombination aus traditionellem Charme und modernem Komfort in einer Umgebung, die sowohl Erholung als auch vielfältige Freizeitgestaltung ermöglicht.

DETAILS

Grundstück 835 m²

Nutzung Haus Fiona: 10 Apartments
Haus Maria: 6 Apartments
UG: Keller-, Nebenräume, Tiefgarage

Flächen **NGF 812,2 m²**

Haus Fiona WNF 486,3 m²

5x 2-Zimmer-Apartments
5x 1-Zimmer-Apartments

Haus Maria WNF 277,5 m²

6x 1-Zimmer-Apartments

Untergeschoss 146,3 m²

Tiefgarage 382,91 m²

KAUFPREIS € 4.980.000,- (exkl. MwSt.)

NEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung, Kaufvertragserrichtungskosten,
Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.
3% Honorar+Mehrwertsteuer

BESICHTIGUNG

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
office@md-immobilien.at / +43 5574 90444

Kurzberechnung Krone Kehlegg

Konzeption:

Angedacht ist eine Vermietung über Buchungsplattformen und digitales Check-in und Check-out. Die Einrichtung der 16 Appartements ist qualitativ sehr hochwertig. In allen Apartments finden Sie eine vollausgestattete Küche, Toaster, Nespresso Kaffeemaschine, Fön, WLAN, Bettwäsche und Handtücher. Im Keller steht ein Snackautomat mit Vorarlberger Spezialitäten & Getränken zu Verfügung. Einige Zimmer haben einen Ausblick bis an den Bodensee und die ersten Bewertungen in den Buchungsplattformen sind zu 100% positiv. Parkmöglichkeiten finden die Gäste in der hauseigenen Tiefgarage, von welcher die Gäste barrierefrei in ihre Appartements gelangen.

Zielgruppen:

Die Zielgruppen sind sehr vielfältig. Und sind bis jetzt im Marketing nicht genau beworben. Zielgerichtet könnten an Sportvereine wie z.B. Fahrradclubs oder Wandervereine oder Familien, Naturfreunde, Kulturreisende, Firmen und Festspielbesucher aktiver beworben werden

Die Öffnungszeiten:

Das Aparthotel ist ein Ganzjahresbetrieb, welcher in den Wintermonaten vmtl. eine geringere Auslastung erzielen wird. Die Berechnung kann auf 365 Öffnungstage gemacht werden und die einzelnen Monate, könnten unterschiedlich im Verkauf und im Preis angesetzt werden (dynamic pricing).

Markenbildung und Anlaufzeit:

Die Markenbildung bzw. die Anlaufzeit für dieses Projekt liegt bei ca. 3 Jahren und kann durch ein gezieltes Marketing stark beschleunigt werden. Die ersten Betriebsmonate sind vielversprechend verlaufen.

Umsatzberechnung-Beispiele

Öffnungstage/Anno: 365

Sollauslastung Startjahr

100% Auslastung Zimmer	16 Apartments		5.840
65% Auslastung Apartment			3.796
Preis per Übernachtung	Preis pro Gast	€ 95,-	
Preis per Übernachtung	Apartment	€ 190,-	€ 721.240,-
Gesamtumsatz Logis	Häuser komplett		<u>€ 721.240,-</u>

Sollauslastung ab dem 2. Jahr

35% Auslastung	16 Apartments	€ 190,-	<u>€ 388.360,-</u>
----------------	---------------	---------	--------------------

Sollauslastung ab dem 3. Jahr

48% Auslastung	16 Apartments	€ 190,-	<u>€ 532.608,-</u>
----------------	---------------	---------	--------------------

Mit dynamic pricing können höhere Umsätze erzielt werden. Es muss zwischen den Haupt- und Nebensaisonen stark unterschieden werden. Die Nettoverkaufspreise sind für diese Qualität im Moment sehr günstig und könnten erhöht werden.

Zusammenfassung:

- Gezieltes Marketing verbessert den Verkauf
- Bei einem höheren Eigenverkauf (ohne Buchungsplattform) amortisieren sich die Mitarbeiter rascher.
- Zielgruppen werden erst definiert
- Umsatzbildung erfolgt in Schritten (bis zu drei Jahren)
- Berechnung (Ergebnis) aus meiner Sicht kann ab 2026 positiv sein.

(Berechnung von Michl Salzgeber, gerichtlich beeideter Sachverständiger für Hotellerie, Gastronomie, Kaffeehaus - März 2025)

















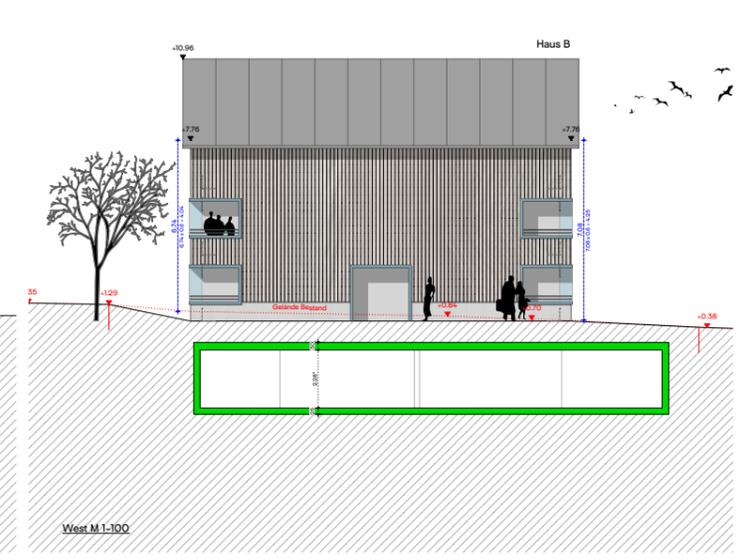
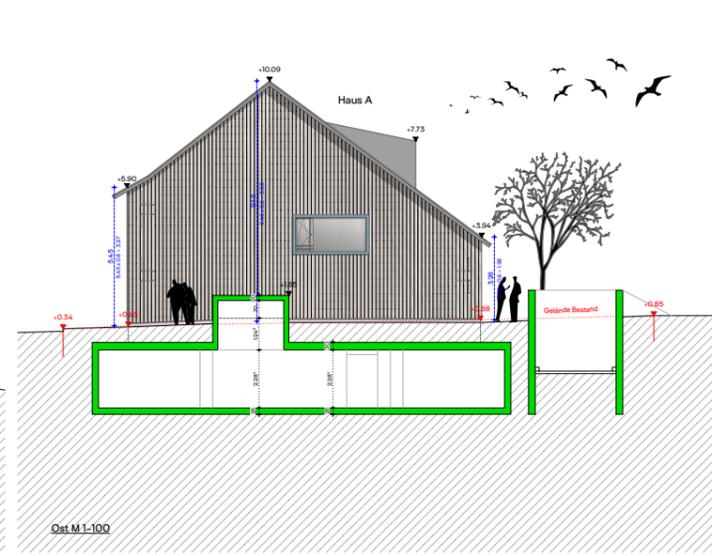
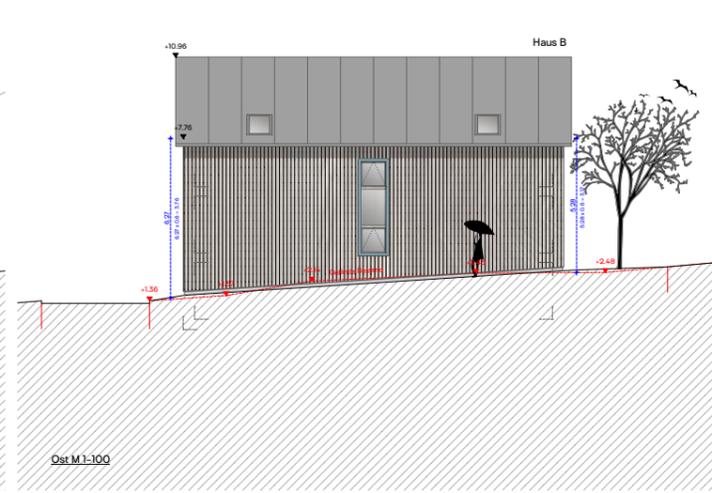
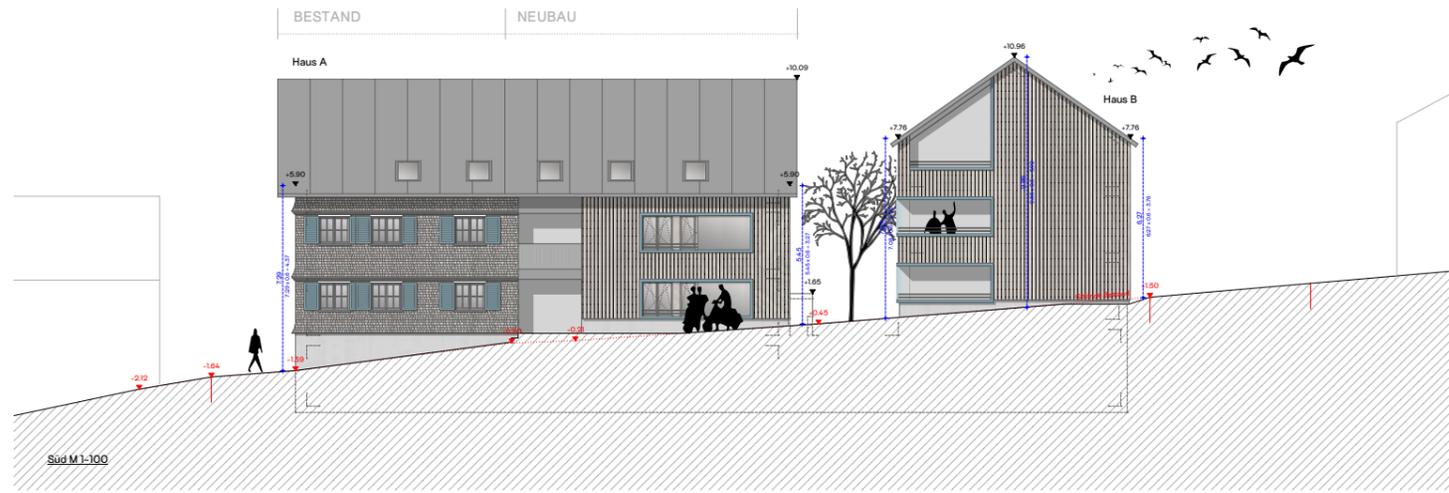
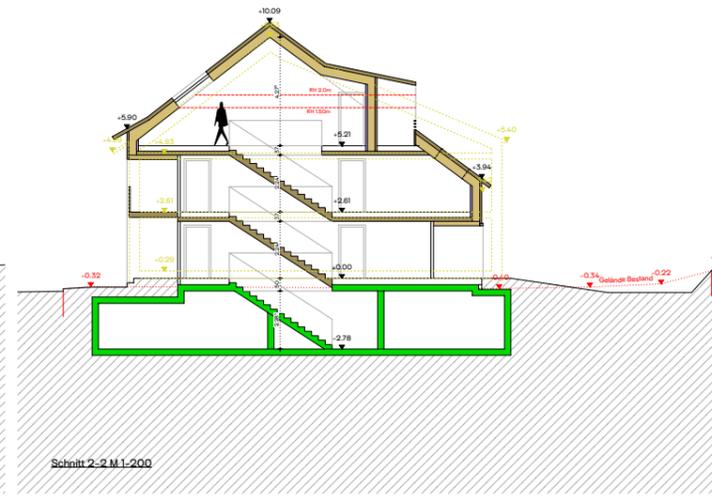
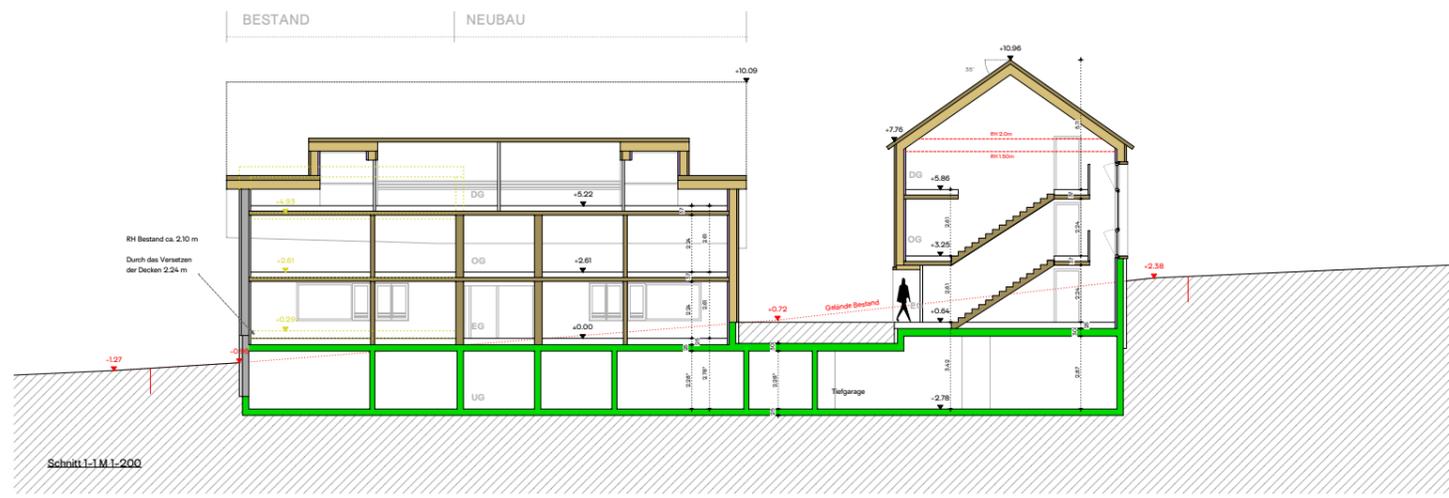


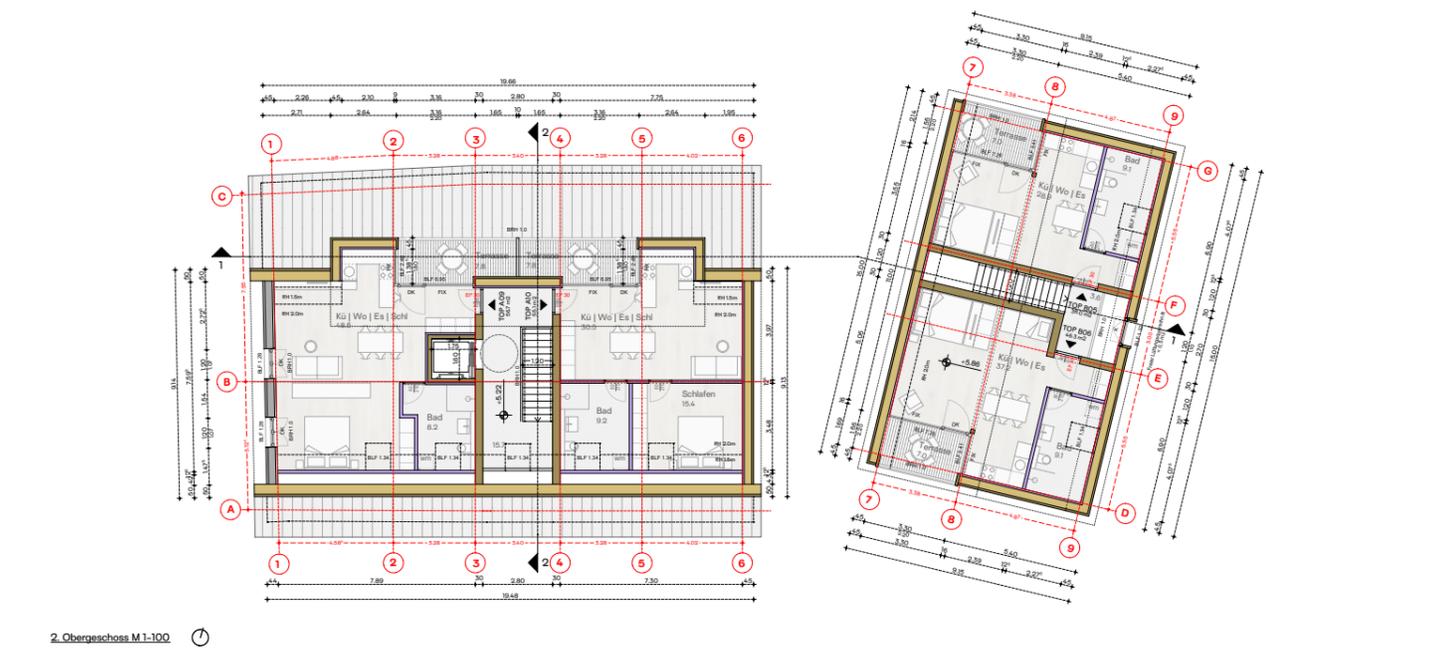
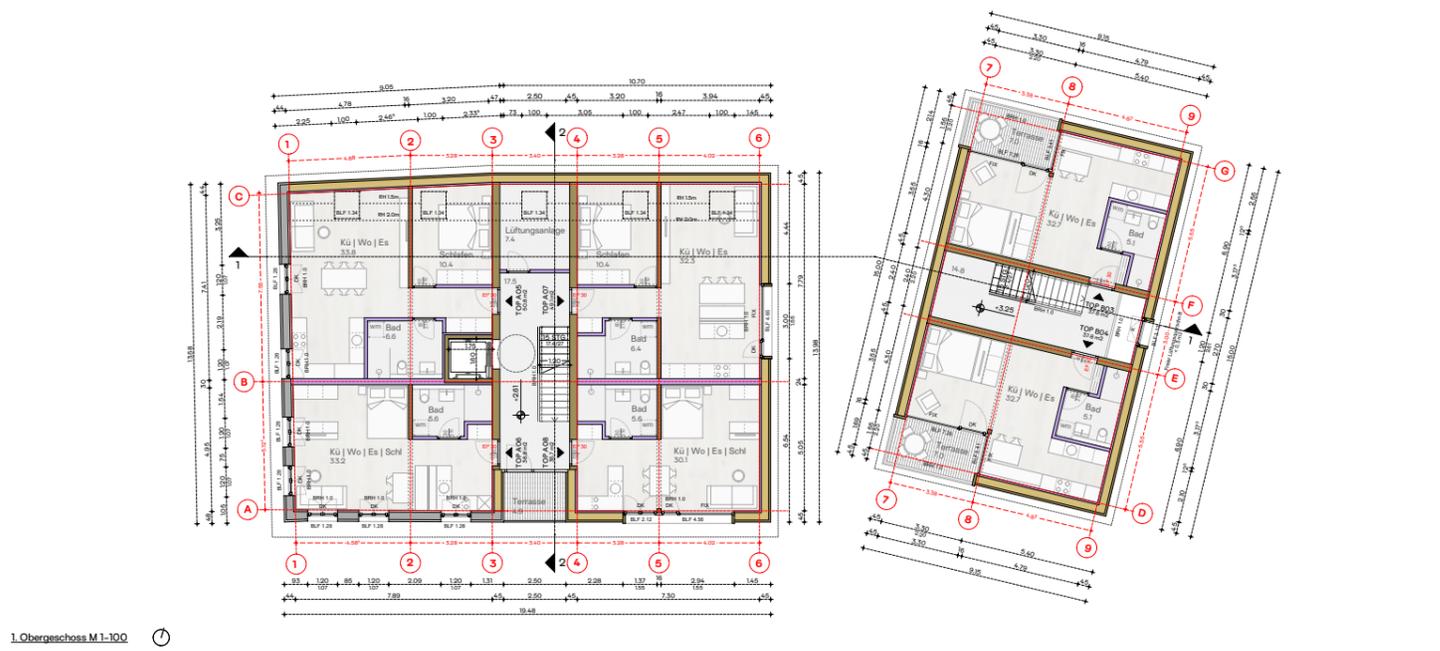
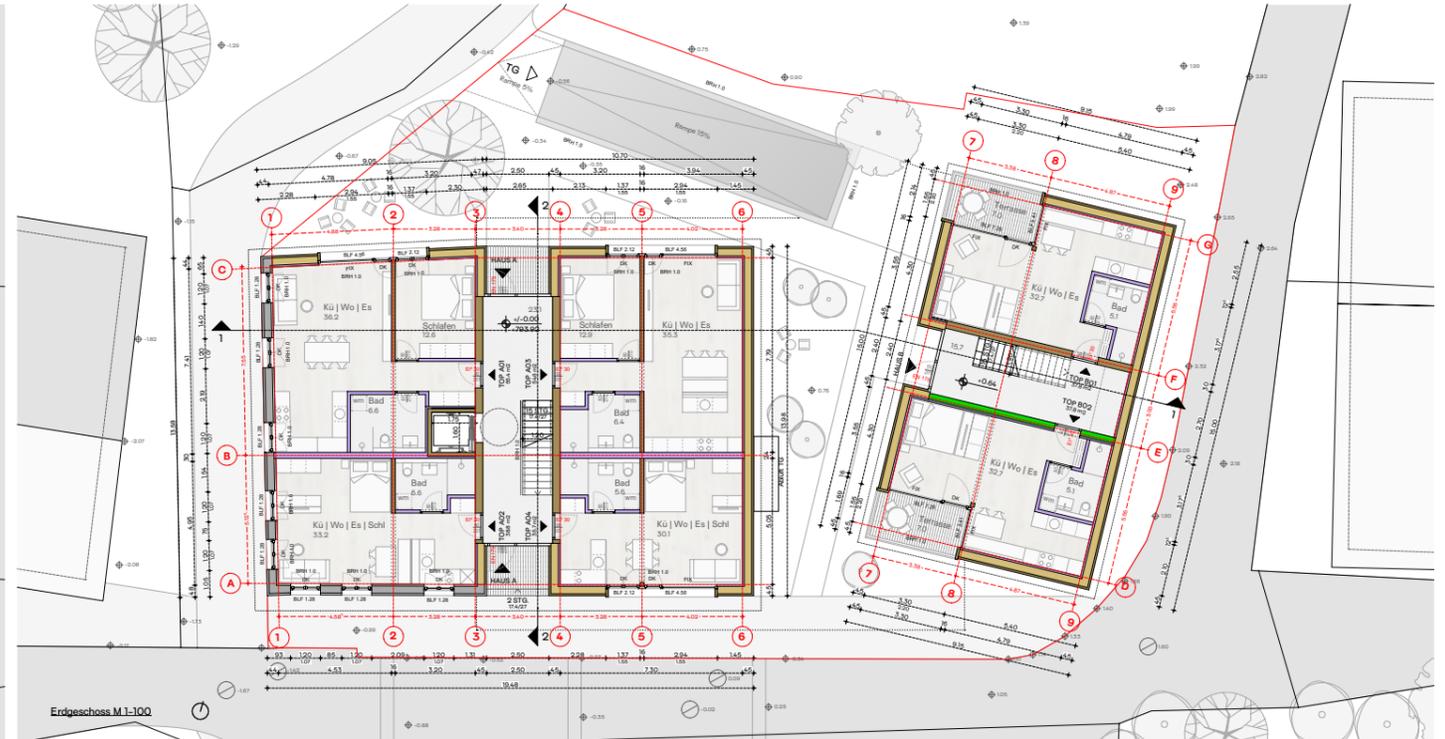
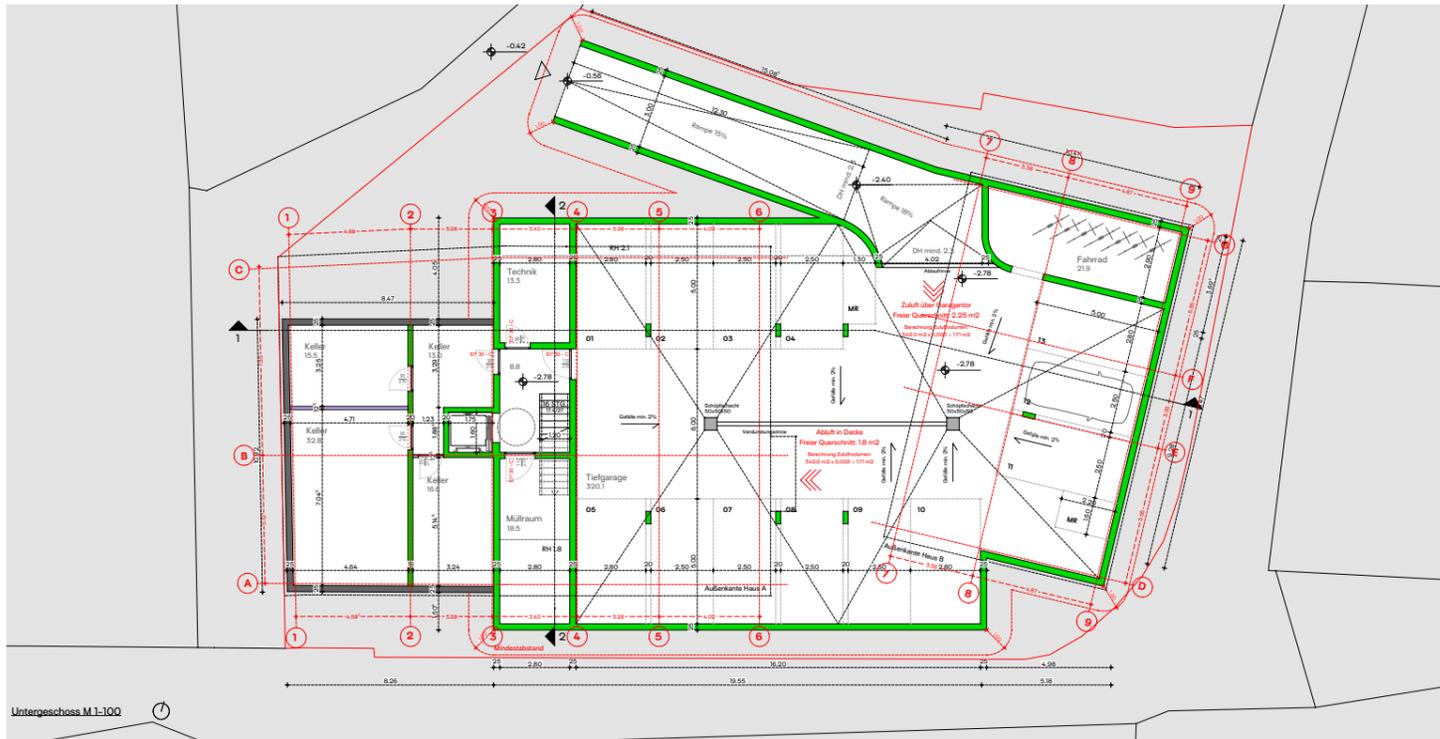


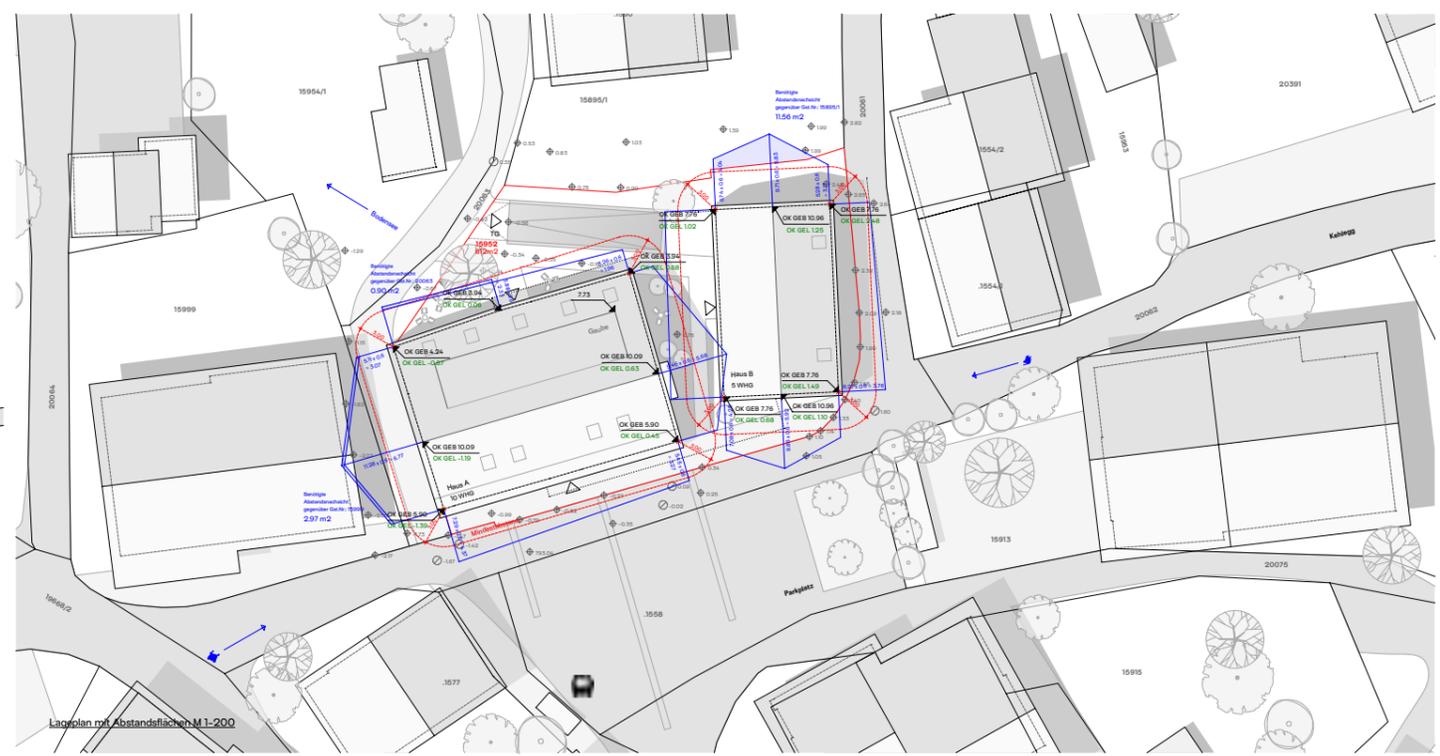
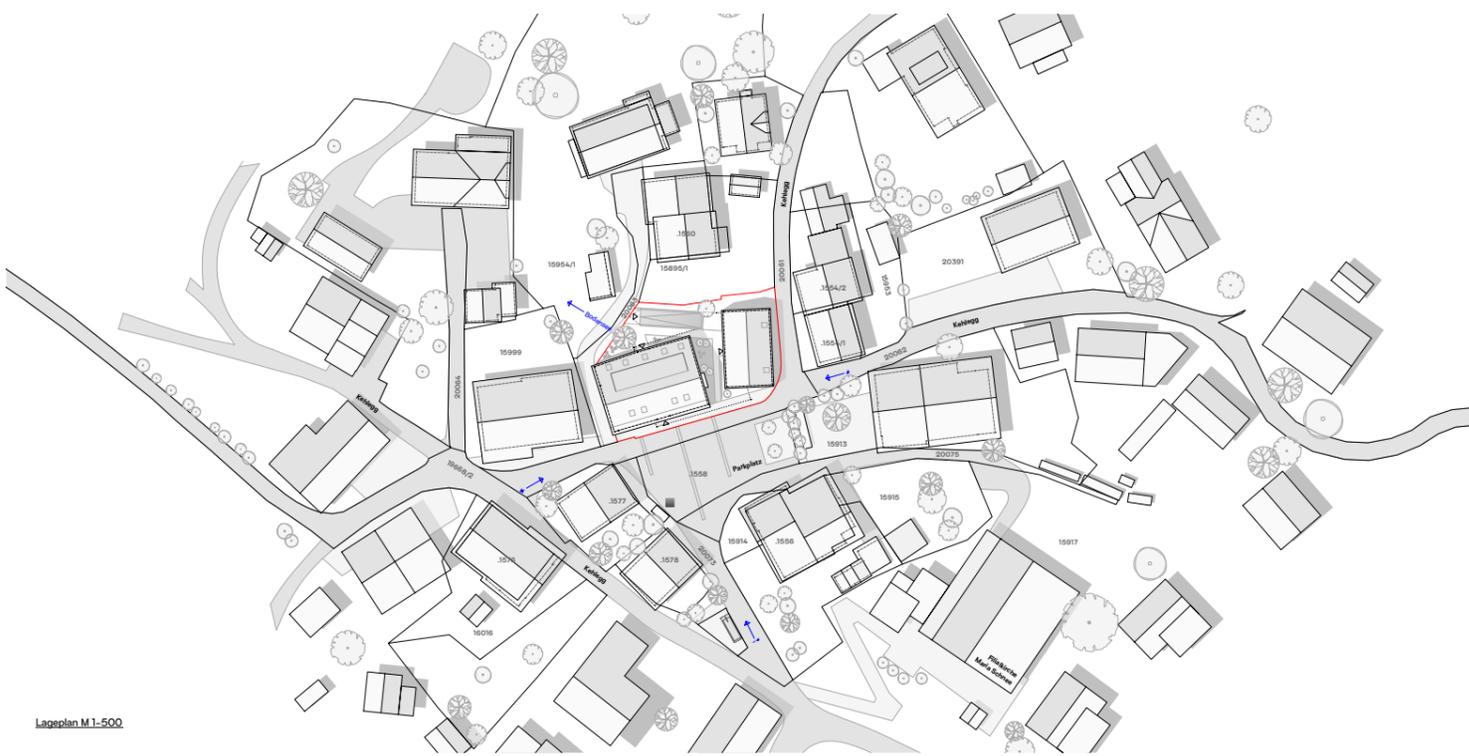












Energieausweis für Wohngebäude

EA-Nr. 206114-1



BEZEICHNUNG	MFH Kehlegg Haus A	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude m. mind. 10 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	2022
Straße	Kehlegg	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	15952	Seehöhe	440

Spezifische Kennwerte am Gebäudestandort



HWB_{Ref.}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

EA-Schlüssel: 8NXIR7WV



1.1

Energieausweis für Wohngebäude

EA-Nr. 206116-1



BEZEICHNUNG	MFH Kehlegg Haus B	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzeinheiten	Letzte Veränderung	2022
Straße	Kehlegg	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	15952	Seehöhe	440

Spezifische Kennwerte am Gebäudestandort



HWB_{Ref.}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Entnahmestellen für Warmwasser rechnerisch bereitgestellt werden muss.

EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) zuzüglich der Verluste des haustechnischen Systems, aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung – abzüglich allfälliger anrechenbarer Energieerträge (z.B. therm. Solar-, Photovoltaikanlage, Umweltwärme). Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Klima- & Nutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase) für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

EA-Schlüssel: G42Q3G6C



1.1





