



Informationsbroschüre_BAB

Alpinhotel Versettla, Bergerstraße 112a, Haus Bergerstraße 112, Garagen, alle in 6793
Gaschurn

Objektinformationen für Kaufinteressenten

| | |
|----------------------|--|
| Dokumentbasis | Verkehrswertschätzung vom 26. Mai 2025 |
| Hinweis | Inhaltliche Übernahme ausschließlich der freigegebenen Punkte, ohne Bilder und Pläne |

Diese Broschüre basiert auf den Angaben des Eigentümers. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

8. Grundstücksbeschreibung

8.1. Allgemeines:

EZ 1256 GB 90102 Gaschurn

GST-NR .1009/1 mit einer Fläche lt. Grundbuch von 4690 m²

Dingliche Rechte: Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf der GST-NR .1009/2

Eigentümer: Alpinhotel Obergaschurn GmbH TOP W1 bis W15

Widmung:

ca. 1415 m² in BW - Bauland Wohngebiet

ca. 411 m² in F - Forstwirtschaftliche Fläche

ca. 1525 m² in FF - Freifläche Freihaltegebiet

ca. 1339 m² in FL - Freifläche Landwirtschaft

Ferienwidmung:

Gem. Schreiben vom 04.10.2007 der Gemeinde Gaschurn erfolgte eine Umwidmung von Freifläche-Sondergebiet-Apartment für Ferienwohnungen in Baufläche Wohngebiet für Ferienwohnungen. Laut Auskunft der Gemeinde (Bauamtsleiter) und aktuellem Flächenwidmungsplan, ist nicht das Grundstück für Ferienwohnungen gewidmet, sondern lediglich einzelne Wohnungen im Haus mit einer "93-Anzeige" (Ferienwohnungsanzeige) versehen.

GST-NR .1009/2 mit einer Fläche lt. Grundbuch von 850 m²

Dingliche Rechte: lt. Grundbuchsauszug keine

Eigentümer: Alpinhotel Obergaschurn GmbH

Widmung:

ca. 532 m² in BW - Bauland Wohngebiet

ca. 5 m² in Strasse (Ersichtlichmachung)

ca. 74 m² in FF - Freifläche Freihaltegebiet

ca. 239 m² in FL - Freifläche Landwirtschaft

für beide EZ:

Dingliche Lasten: siehe Grundbuchsauszug

Lage: ca. 900 m Luftlinie westlich vom Zentrum Gaschurn, nahe der "Versettla Bahn" auf ca. halber Höhe zwischen Tal- und Mittelstation, die Grundstücke liegen in Hanglage auf ca. 1160 m.ü.A - die Objekte liegen ca. 200 m nördlich der mittlerweile errichteten Skiabfahrt zur Talstation Versettla Bahn der Silvretta Montafon

Ski-In/Ski-Out: lt. Vertrag mit der Silvretta Bergbahnen ist eine dauerhafte Beschneigung während der Skisaison garantiert

Form: Die GST-NR .1009/2 liegt nördlich der GST-NR .1009/1 - zusammen bilden die Grundstücke eine Einheit

Direkte Umgebung: Freiland und Landwirtschaft

Weitere Umgebung: Hütten, Gastbetriebe ("Lamm-Hütte" - ca. 400 m nordwestlich)

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt über die "Bergerstraße", die Zufahrt zum südlichen Grundstück, wie auch die Parkplätze für beide Häuser befinden sich auf GST-NR .1009/2. Die Zufahrt ist Sommer wie Winter möglich.

Besonnung: im Winter stark eingeschränkt, im Sommer ab den späten Nachmittag eingeschränkt

EZ 176 GB 90102 Gaschurn

GST-NR .269 mit einer Fläche lt. Grundbuch von 139 m²

GST-NR .329/6 mit einer Fläche lt. Grundbuch von 4 m²

GST-NR 1443/1 mit einer Fläche lt. Grundbuch von 6648 m²

GST-NR 1443/4 mit einer Fläche lt. Grundbuch von 2702 m²

Dingliche Rechte: siehe Grundbuchsauszug

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Flächen in FL bzw. FF-Widmung. Auf der GST-NR .269 befindet sich das Garagengebäude zum Hotel - diese Grundstücke werden nicht bewertet.

9. Gebäudebeschreibung

9. Gebäudebeschreibung:

Beim Gebäude Bergerstraße 112 handelt es sich um den Altbau bestehend aus einem 2 1/2-geschossigen, gestrickten - teils in Massivbauweise (erdberührt) Bau.

Beim Gebäude Bergerstraße 112a handelt es sich um das eigentliche Hotelgebäude, mehrgeschossig in Massivbauweise errichtet. Baujahr 1965, Umbau in Appartementhaus erfolgte im Jahre 1995/1996 (lt. V0319.10)

In der Straßenkurve befindet sich das eingeschossige Garagengebäude.

9.1. Gliederung des Objektes:

Altbau Bergerstraße 112:

Es wurden in den letzten 25 Jahren keine baulichen Massnahmen getätigt.

Hotelgebäude Bergerstraße 112a:

Kellergeschoss: Nebenräume, Sauna

Erdgeschoss: Gastraum, Küche, 2 Apartments (8 Betten - Erweiterung um 4 Betten mit Ausziehcouch möglich)

1. Obergeschoss: Gästezimmer/Apartments (12 Betten - Erweiterung um 6 Betten mit Ausziehcouch möglich)

2. Obergeschoss: Gästezimmer/Apartments (9 Betten - Erweiterung um 6 Betten mit Ausziehcouch möglich)

Dachgeschoss: Gästezimmer/Apartments (5 Betten)

Garagengebäude: eingeschossig

9.2. Bewilligungen:

Bau- u. Benützungsbewilligungen sind lt. Angabe vorhanden.

Baujahr Hotel: 1965, Umbau in Appartementhaus im Jahre 1995/1996 (lt. Angaben Vorbesitzer)

9.3. Baubeschreibung in Kurzform:

Seit 2010 sind aus bautechnischer Sicht, bis auf Erhaltung/Renovierungsarbeiten keine Maßnahmen durchgeführt worden.

Hotelgebäude Bergerstraße 112a:

| | |
|-------------------------|---|
| Fundament: | Beton |
| Tragende Konstruktion: | Wände und Decken |
| Außenwände: | massiv |
| Innenwände: | massiv, teils Holz |
| Decken: | größtenteils massiv |
| Dach + Dachstuhl: | Satteldach, Holz |
| Dachhaut: | Ziegeldach |
| Blecharbeiten: | CU-Blech |
| Außenverkleidung: | Putz, Holz |
| Stiegen: | massiv |
| Unterböden: | Estriche |
| Beläge: | siehe detaillierte Raumbeschreibung |
| Wandbehandlungen: | siehe detaillierte Raumbeschreibung |
| Deckenbehandlungen: | siehe detaillierte Raumbeschreibung |
| Fenster: | Holz mit Isolierglas |
| Sonnenschutz: | nein |
| Türen: | Holz |
| Elektroanlage: | den Vorschriften entsprechende Anlage vorhanden |
| Heizung: | zentrale Warmwasserheizung |
| Heizquelle: | Öl |
| Warmwasseraufbereitung: | Boiler mit Kesselanschluss |
| Sanitäranlage: | lt. Plan |
| Bodenheizung: | in der Sauna |
| Sonnenenergieanlage: | - |

9.4. Anschlüsse:

| | |
|-------------------|-----------------|
| Wasserversorgung: | öffentl. Netz |
| Kanalisation: | öffentl. Netz |
| Strom: | öffentl. Netz |
| Gas: | Gasgesellschaft |

9.7. Erklärung nach § 37, Abs. 4, WEG 2002:

Gemäß § 37, Abs. 4, des Wohnungseigentumsgesetzes 2006 ist im Gutachten der Bauzustand der allgemeinen Bauteile des Hauses anzuführen, vorausgesetzt die Baubewilligung ist älter als 20 Jahre.

Insbesondere sind die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten anzuführen (10 Jahre).

Aufgrund des sichtbaren Bauzustandes sind folgende Erhaltungsarbeiten innert 10 Jahren zu erwarten:

- alle wasserführenden Leitungen und den damit verbundenen Bauarbeiten,

- die Fassade (Sanierung Kapillarschäden und Nässeschäden, Entalzung),
- die Dachhaut samt Spenglerarbeiten (insbesondere die Dachabschlüsse),
- die Heizungsanlage samt Heizzentrale,
- die Fenster,
- die Lüftungen,
- die Estriche
- die mit Salzwasser belasteten Betonteile.

9.8. Raumangebot und Ausstattung der Räume:

HOTELGEBÄUDE BERGERSTRASSE 112A:

KELLERGESCHOSS:

Eingangsbereich mit Vorraum:

| | |
|--------|--|
| Boden: | Schmutzfangteppich, teils Teppichbelag |
| Wände: | Verputz gestrichen |
| Decke: | Verputz gestrichen |

Ski u. Skischuhraum:

| | |
|--------|---|
| Boden: | Noppenbelag |
| Wände: | Verputz gestrichen |
| Decke: | Verputz gestrichen, teils Täferverkleidung, beheizbares Skischuhsystem, Funktion ist noch zu prüfen!) teils über Zentralheizung angeschlossen |

Lagerraum:

| | |
|--------|-------------------------------------|
| Boden: | Zementestrich |
| Wände: | Verputz gestrichen, teils Beton roh |
| Decke: | Beton roh |

Gang u. Sauna mit Ruheraum:

| | |
|------------|--|
| Boden: | Teppichbelag, ab Nassbereich: Fliesenbelag |
| Wände: | Verputz gestrichen, bei Sauna u. Ruheraum vorwiegend Holzverkleidung, bei Duschen Fliesen |
| Decke: | Verputz gestrichen |
| sonstiges: | Ruheraum u. Sauna sind gleichwertig ausgestattet 1 Sauna eingebaut, 2 Duschen, rückwärtiger Ausgang zum Freibereich |

WC bei Sauna:

| | |
|--------|---|
| Boden: | Fliesenboden |
| Wände: | Fliesen |
| Decke: | Täferverkleidung |
| | 1 WC mit Wandanschluss und Unterputzspülkasten, 1 Waschbecken |

Solariumraum:

| | |
|--------|--------------------|
| Boden: | Teppichbelag |
| Wände: | Täferverkleidung |
| Decke: | Verputz gestrichen |

WC-Anlagen für Damen u. Herren:

| | |
|--------|--------------------|
| Boden: | Fliesenboden |
| Wände: | Fliesen |
| Decke: | Verputz gestrichen |

Herren: 2 Pissoir, 1 WC, 1 Waschbecken
 Damen: 2 WC, 1 Waschbecken

Zugang zu Lager, Wäscheraumbereich, Heizkeller:

Boden: Schmutzfangteppich
 Wände: Verputz gestrichen
 Decke: Verputz gestrichen

Heizkeller: vertieft ausgeführt (ca. 5 Stufen tiefer)
 Boden: Betonestrich
 Wände: Verputz gestrichen
 Decke: Verputz gestrichen
 Sonstiges: 1 Ölkessel mit Verteileranlage u. Steuerung, zentraler Wasseranschluss mit Zähleruhr
 Öltank befindet sich im hangabwärts gerichteten Vorplatz als Unterflurtank
 Öltank u. alle wasserführenden Leitungen wurden entleert, weil die Heizung abgestellt wurde. Elektroanlage derzeit auch stillgelegt.

Waschküche: vertieft ausgeführt (ca. 5 Stufen tiefer)

Boden: Betonestrich
 Wände: Verputz gestrichen
 Decke: Verputz gestrichen
 Vertiefung mit Pumpensumpf, div. auf Putz installierte Wasserzu- u. Ableitungen, 1 Wärmespeicher

Lager Nordwest: (Wäschelager)

Boden: Riemenboden
 Wände: Verputz gestrichen
 Decke: Verputz gestrichen

Lager Südwest:

Boden: Fliesenboden
 Wände: Täferverkleidung, teils Verputz gestrichen
 Decke: Verputz gestrichen
 kleine Waschnische mit Waschtrog in Kunststoff mit Unterputzgarnituren, 2 Anschlüsse für Duschen vorhanden (ehem. Sauna)

Stiegenhausbereich, Stiege KG-EG:

Treppe: Massivtreppe mit Teppichbelag vom Zwischengeschoss zum rückwärtigen nordseitigen Erdgeschossbereich geflieste Ausführung

Bereich unter Flachdach, des nicht fertiggestellten Anbaues im Bereich der außenliegenden Erweiterung:

Küche:

Boden: Kunststoffbelag
 Wände: Fliesen, teils Verputz gestrichen
 Decke: Verputz gestrichen
 Sonstiges: Küche nur für interne Bewirtung mit Edelstahlgeräte, Absaughaube
 Nässe-schäden im Bereich der deckennahen Wandstruktur im Norden (Nässe-eintritte über undichte Dachkonstruktion)

ERDGESCHOSS:Stiegenhaus, Gang:

| | |
|--------|--------------------|
| Boden: | Cottabelag |
| Wände: | Verputz gestrichen |
| Decke: | Täferverkleidung |

Rezeption, Büro:

| | |
|------------|--------------------|
| Boden: | Teppichbelag |
| Wände: | Verputz gestrichen |
| Decke: | Täferverkleidung |
| Sonstiges: | Theke, Regale |

Appartement:Aufenthaltsbereich u. 2 Schlafzimmer:

| | |
|------------|--|
| Boden: | Teppichbelag |
| Wände: | Raufasertapete gestrichen, teils Täferverkleidung |
| Decke: | Verputz gestrichen |
| Sonstiges: | kleine Küchenzeile mit 4 Unterschränken u. 4 Oberschränken |

Bad:

| | |
|------------|---|
| Boden: | Fliesenboden |
| Wände: | Fliesen |
| Decke: | Täferverkleidung |
| Sonstiges: | 1 Dusche mit Eckteleskopeinstieg, 1 WC mit Wandanschluss und Aufputzspülkasten, 1 Waschbecken |

Allgemeiner Technikbereich/Durchgang zu Küche:

| | |
|------------|-------------------------------|
| Boden: | Cottabelag |
| Wände: | Verputz gestrichen, Tapete |
| Decke: | Täferverkleidung |
| Sonstiges: | Steuerungskasten, E-Verteiler |

Appartement West:Vorraum, Gang, 3 Schlafzimmer: (gleichwertig ausgestattet)

| | |
|------------|--|
| Boden: | Teppichbelag |
| Wände: | Tapete, teils Textiltapete, teils Raufasertapete |
| Decke: | Täferverkleidung |
| Sonstiges: | Die Fixeinbauten der Möbel werden nicht aufgenommen. |

Bad:

| | |
|------------|---|
| Boden: | Fliesenboden |
| Wände: | Fliesen |
| Decke: | Täferverkleidung |
| Sonstiges: | 1 WC mit Wandanschluss und Unterputzspülkasten, 1 WaBe mit Verbau, 1 Dusche mit Eckteleskopeinstieg |

Restaurantbereich mit Bar/Office:

| | |
|------------|--|
| Boden: | Cottabelag |
| Wände: | Verputz gestrichen, teils Holz |
| Sonstiges: | Individuelle Einbauten für Bar u. Office sind bei der Rückwand gefliest. |

Decke: Täferverkleidung, teils Gipskarton mit Strukturputz
 Sonstiges: Erweiterung der alten Gebäudesubstanz über die 5 m Tiefe als Flachbau.

Stiegenhaus EG bis DG:

Treppe: Massivtreppe mit Teppichbelag bis 2.OG
 ab 2.OG: Leichtbautreppe in Holz

1. OBERGESCHOSS: 5 Gästezimmer (Appartements)
 2. OBERGESCHOSS: 5 Gästezimmer (Appartements)
 DACHGESCHOSS: 2 Gästezimmer (Appartements)

Alle Zimmer sind in etwa gleichwertig ausgestattet:

Boden: Teppichbelag
 Wände: Raufasertapete gestrichen
 Decke: Raufasertapete gestrichen

Nasszellen:

Boden: Fliesenboden
 Wände: Fliesen

Decke:
 Sonstiges: 1 WC, 1 Dusche mit Eckteleskopeinstieg, 1 Waschbecken

Die Appartements sind alle mit einem Vorraum u. Kleinküche ausgestattet als einfache Küchenzeile mit Unter- u. Oberschränken.

Die Gästezimmer sind ohne Küche ausgestattet.

Balkonstruktur bei Vorbau zu Anbau:

massive Balkonstruktur mit einer beschichteten Oberfläche mit Filzteppichbelag

Geländer: Holzkonstruktion mit Holzhandlauf

Die darüberliegenden Räumlichkeiten sind gleichwertig ausgestattet und werden nicht mehr im Detail beschrieben.

Garangengebäude: eingeschossig

Zustand: Die Garagen befinden sich innenseitig im Rohbauzustand mit Betonsteimauerwerk u. Bodenplatte in Beton, die Decke ist eine Massivdecke.

Sonstiges: Das Dach wurde bereits einmal saniert (Datum nicht bekannt).
 Die Tore sind einfache Metallschwingflügeltore, ungedämmt (ein 2-flügeliges Tor, zwei 1-flügelige Tore)

Laut Telefonat mit der Gemeinde Gaschurn ist es wahrscheinlich, dass die Garagen im selben Umfang neu errichtet werden können

10. Berechnungen

10.1. Alpinhotel Versettla - 1. Nutzflächen lt. bestehender Nutzwertberechnung:

| TOP | Lage | Nutzfläche | davon Kleinwohnungen | davon Rest./ Sauna Zubehör |
|-----|--------------|-----------------------|-------------------------|---|
| 1 | EG nord | 58,90 m ² | | |
| 2 | 1.OG west | 19,82 m ² | 19,82 m ² | |
| 3 | 1.OG süd | 40,74 m ² | | |
| 4 | 1.OG ost | 34,47 m ² | | |
| 5 | 1.OG nordost | 34,47 m ² | | |
| 6 | 1.OG nord | 45,78 m ² | | |
| 7 | 2.OG west | 19,82 m ² | | |
| 8 | 2.OG süd | 40,36 m ² | | |
| 9 | 2.OG ost | 34,47 m ² | | |
| 10 | 2.OG nord | 47,07 m ² | | |
| 11 | DG ost | 46,02 m ² | | |
| 12 | DG west | 13,03 m ² | 13,03 m ² | |
| 13 | EG süd | 52,05 m ² | | |
| 14 | ehem. Rest. | 236,90 m ² | | 236,90 m ² 112,48 m ² |
| 15 | Sauna | 56,01 m ² | | 56,01 m ² |
| | Gesamt | 779,91 m ² | 52,67 m ² | 292,91 m ² |

10.3. freistehende Garagen:

Es sind insgesamt KFZ-Einstellmöglichkeiten für 8 KFZ gegeben (gefangene Parkplätze).