

Exposé Seminarium F5



MMag. Christoph Jarosch
Spielbergstraße 40b
6391 Fieberbrunn
www.seminarium-f5.com
office@seminarium-f5.com
0043 670 50 80 989

**HOCHWERTIGES 2020 FERTIGGESTELLTES APARTMENTHAUS IN FIEBERBRUNN, BEZIRK KITZBÜHEL
IN UNMITTLBARER SKILIFT- UND ORTSKERNNÄHE | KAUFPREIS VB 5.800.000,- exkl.20% MwSt.**



Objektdetails www.seminarium-f5.com | Menüpunkt (re unten) „Verkaufsunterlagen“ (Unterlagen, Grundrisse, Ansichten, Fotos, Videos)

3-D Rundgang www.seminarium-f5.com



Abstract

Lage - Tirol | Fieberbrunn | Bezirk Kitzbühel - jeweils 750m vom Dorfzentrum Fieberbrunn und Talstation Bergbahnen entfernt

Gebäudeart - Wohnhaus mit bis zu 13 unabhängigen Einheiten

Übersicht

Fertigstellung	07.2020
Bauausführung	Stahlbeton 7 Holz
Ebenen	4
Lift	1
Wohn-/Nutzfläche	800 m ²
Terrassen u. Balkone	446 m ²
Allgemeinflächen	106 m ²
Garagen 6 Stellplätze	129 m ²
Stellplätze ev. überdachbar	16
Handicap-Parkplatz überd. barriere reduziert	1
Heizung	Bodenheizung (Gas, Holz)
Fenster / Türen	Kunststoff / Alu und Holz / Alu
Verglasung	3-fach

Größe (in [ca.] m²) und Situierung

Top 1	49,00	EG
Top 2	50,00	EG
Top 3	55,00	OG 1
Top 4	61,00	OG 1
Top 5	35,00	OG 1
Top 6	66,00	OG 1
Top 7	59,00	OG 1
Top 8	55,00	OG 2
Top 9	61,00	OG 2
Schulung	163,00	OG 2
Penthouse	149,00	OG 3
Dachterrasse	148,00	OG 3

Lehrraum 1	47,00	Schulung
Lehrraum 2	55,00	Schulung

Bauliche Besonderheiten allgemein

- Eine das Wohngefühl in den Mittelpunkt stellende Bauweise durch:
- Fast ausschließliche Holzbauweise (EG Stahlbeton, jedoch rigips- und holzverkleidet bzw. Holz-Innenwände)
 - Raumhöhen von bis zu 275 cm
 - Türlichten 220 cm
 - Sehr großzügige Verglasung (siehe „Ansichten“ auf Homepage)
 - Jede Einheit hat entweder Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
 - Das Penthouse ist in hochwertigerer Bauweise / Ausstattung ausgeführt
- In Sicherheitsklasse 4 ausgeführtes Gebäude
 - Bis zu 13 Einheiten sind möglich. Jede Einheit ist einzeln steuer- und abrechenbar (Abrechenbarkeit ist vorgesehen)
 - Bauseits eingeplante Änderungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen
 - Die zwei Lehrräume können mittels Trockenbauwände unterteilt werden (Bodenheizung ist entsprechend verlegt)
 - Der Seminarbereich kann in zwei unabhängige Einheiten unterteilt werden

Wirtschaftliche Aspekte

- Das Projektziel des Seminarium F5 (SF5) ist ausgerichtet auf die Etablierung von medizinisch-/therapeutischem Work-space (Dauernutzung / Part-Time Nutzung), durch die Zurverfügungstellung von:
- Voneinander unabhängige Privat-Praxen unterschiedlicher Größen
 - Infrastruktur
 - Schulungsmöglichkeiten
 - Großzügige Arbeitsmöglichkeit mit Gruppen
 - Etablierung von weiteren ärztlichen / therapeutischen Angeboten
 - Eines dem Thema Medizin / Schulung / Gesundheit und dem Bezirk Kitzbühel gerecht werdenden Rahmens

Wirtschaftliche Absicherung	<ul style="list-style-type: none"> - Diese ist durch die Möglichkeit gleichzeitiger unterschiedlicher Nutzungsarten (zB. touristische Nutzung, um den therapeutischen Ausbau bis zum Belegungsziel finanziell zu unterstützen) gegeben - Um eine breite individuelle Nutzungsmöglichkeit und finanzielle Flexibilität zu gewährleisten, wurde eine Mehrfachnutzung bzw. eine Nutzungsänderung bis hin zum Verkauf einzelner Einheiten bereits von Beginn an eingeplant
Vorsteuerabzug	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Bereitstellung von gemeinsamem Sekretariat, therapeutischen Geräten, Webauftritt, Marketing, technischer IT-Infrastruktur, Reinigung und Parkplätzen, ist bisher die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges gegeben
Alleineigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Das Alleineigentum ermöglicht eine Nutzung ohne Mitspracherecht weiterer Eigentümer
Adaptierungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Adaptierungen sind auf Grund der Holzbauweise relativ einfach durchzuführen
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> - Das SF5 ist als touristischer Betrieb etabliert und auf unterschiedlichen Buchungsplattformen vertreten. Die Möglichkeit, die touristische Auslastung durch entsprechendes Marketing zu optimieren, wurde nicht wahrgenommen und ist daher ausbaubar. Tourismus war / ist nicht Primärziel
Touristische Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Momentan sieben touristisch genutzte Apartments (5 2er und 2 4er Apartments, 4x hochwertige Doppel-Schlafcouch als Erweiterungsmöglichkeit). Entsprechende organisatorische und reinigungstechnische Ausstattung (WaMa, Trockner, Bügelmaschine, entsprechende Wäsche)
Name SF5	<ul style="list-style-type: none"> - Der Name Seminarium F5, das Logo und die Kundendatei können übernommen werden
Homepage	<ul style="list-style-type: none"> - Die Homepage www.seminarium-f5.com kann übernommen werden
Buchungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es liegen Buchungen bis Frühjahr 2025 vor
Zufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gästezufriedenheit kann auf Booking.com abgerufen werden
Weiterführung	<ul style="list-style-type: none"> - Eine touristische Weiterführung ist unterbrechungsfrei möglich
Mehrfachnutzung	<ul style="list-style-type: none"> - OG 2 und Penthouse können ohne Beeinträchtigung durch die Tourismusnutzung genutzt werden
Weitere mögliche Nutzungsarten	<ul style="list-style-type: none"> - Senioren-Wohnresidenz (mit oder ohne Unterstützung) für finanziell gut situierte Personen, die in den Kitzbüheler Alpen leben wollen - Ausbau der medizinischen Nutzung - Therapieort mit Übernachtungsmöglichkeit - Touristischer Ausbau - Vermietung - Verkauf
Eingeplante bauliche Veränderungs-möglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Loggien können bei Einhaltung der Bauvorschriften verglast werden - Top 1 und 2 können über eine partielle Holzwand miteinander verbunden werden - Top 6 und 7 wurden von mir als Arztpraxen vorgesehen, haben aber zusätzlich blindverlegte Küchenanschlüsse - Im Seminarbereich 2 gibt es einen blindverlegten Küchenanschluss - 13 unabhängige und einzeln abrechenbare Einheiten sind möglich - Anschluss Solarthermie und Fotovoltaik über DG vorgesehen - E-Ladestationen in den Garagen und auf dem Parkplatz vorgesehen - Der Schulungsbereich ist in 2 unabhängige Einheiten unterteilbar (die einzelne Abrechenbarkeit ist vorbereitet) - Die 2 Lehrsäle sind mittels Trockenbau unterteilbar (Bodenheizung ist entsprechend ausgeführt) - Beide Garagen sind für die Installation einer Beheizung mit separater Abrechnung vorbereitet
Barriere-reduzierte Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> - Jede Einheit hat zumindest eine Balkon-, Loggia-, Terrassentüre mit maximal reduzierter Schwelle - Unterfahrbare Waschbecken - Bodenebene Duschen mit Duschvorhang - Großzügige Badezimmer mit integriertem WC - Keine Türschwellen - Lift
Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude ist als Klasse 4 Gebäude ausgeführt - Erdgeschoß und Stiegenhaus sind aus Stahlbeton - Der Klasse 4 und der Nutzung (touristisch, schulisch, therapeutisch, wohnen) entsprechende Auflagen - Barrierereduzierte Ausführung - Feuermeldeanlage (verkabelte Rauch- und Feuermelder) mit Zentrale im Elektrokeller - Rauchabzugsklappe im DG - Feuerlöscher nach Vorlagen der Bezirksfeuerwehr - Feuerwehr Schlüsselsafe im Außenbereich des Hauses - Zwei Fluchtwege - Fluchtpfeile / Notbeleuchtung - Entsprechende Brandschottung - Blitzableiter - Fliesen Rutschsicherheit - Alle Geschirrspüler und Waschmaschinen haben Aqua-Stopp - Alle Küchen-Blindanschlüsse haben ein Zirkulationssystem (keine Keimgefahr durch stehendes Wasser)
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Laut HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, www.hora.gv.at) außerhalb des Hochwasserbereich

Ausstattung

- Top 1 bis 7** - Voll ausgestattet und eingerichtet, können übergangslos touristisch weitergenutzt werden (siehe Homepage)
- Top 1 bis 4/6** - Eichenholz-Doppelbett mit 26 cm Federkerneinzelmatratzen
- Top 5** - Zwei Eichenholz-Einzelbetten mit 26 cm Federkerneinzelmatratzen
- Top 7** - Standard-Doppelbetten mit 26 cm Federkerneinzelmatratzen
- Top 8** - Momentan als Praxis genutzt
- Top 9** - Momentan als Büro und Arbeitsbereich für den touristischen Bereich genutzt
- Schulung** - Momentan für Schulungen und ICAROS-Training genutzt (Seminarstühle, 1 Deckenbeamer, 1 mobiler Beamer, 1 Motorleinwand, Aufenthaltsraum mit Küche (Theke, Bistrotische, Hocker, Stühle)
- WC-Herren (1x Toilette, 2x Urinal, 1x Handwaschbecken)
- WC-Damen (2x Toiletten, 2x Handwaschbecken)
- Handicap-WC mit Stützklappgriff, bodenebene Dusche, Handwaschbecken, Notfallsommer

Penthouse

höherwertige Ausführung

- Sicht auf Leoganger Steinberge, Wilder Kaiser, Spielberg und Buchensteinwand
- Bauweise Holz-Pro-Bio
- Die zwei Schlafzimmer sind mit Lehmputz versehen
- Große Terrasse (150 m²)
- 3 Badezimmer mit WC / Bidet, zwei davon mit bodenebener Dusche, eines davon mit Badewanne, Abluft mit Nachlaufrelais und Hygrostatsteuerung
- Parkettboden Eiche gehobelt, 4V, 4-seitige Fase, geölt
- Fenster und Terrassentüren in Holz / Alu
- Zwei Stk. DAN-Küchen
- Zwei wasserführende Holzöfen
- 1 oder 2 (voneinander unabhängige) Einheiten sind möglich (100 m² / 48 m²)

Bodenbeläge

- Stiegenhaus, alle Vorzimmer, alle Küchen, alle Bäder/WC: Fliesen 30 x 60 cm
- Alle Wohnbereiche, alle Schulungsbereiche (außer Penthouse): Vinylboden Eiche
- Penthouse alle Wohnbereiche: Parkettboden Eiche gehobelt, 4V, geölt

Küchen

- Alle außer Top 6 u. 7 4er-Ceranfeld, Backrohr/Umluft, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug
- Top 6 und 7 2er-Ceranfeld, Backrohr/Umluft, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach
- Penthouse Zwei Stk. DAN-Küchen, AEG-Küchengeräte, zusätzlich Einzel-Kühlschrank u. Gefrierschrank
- Alle Küchen sind mit Soft-Closing der Türen und Schubladen ausgestattet

Bäder / WC

- Top 1 bis 9 - Bodenebene Dusche mit Duschvorhang, WC integriert, Abluft mit Nachlaufrelais
- Schulung siehe Punkt „Ausstattung - Schulung“
- Penthouse siehe Punkt „Penthouse“

Technische Ausstattung

- W-Lan in allen Tops
- 1 bis 2 LAN-Zuleitungen pro Einheit
- Glasfaserinternetzuleitung
- TV-Zuleitungen
- Gegensprechanlage

Heizung

- Bodenheizung
- Gas-Brennwertkessel (bis 60 kW, Viessmann)
- Pufferspeicher (1.800 l) mit 7,5 kW Heizpatrone als Sicherheitsbackup
- Erweiterung durch Solarthermie vorgesehen, durch Fotovoltaik möglich
- Verteilung über 13 Wohnungsstationen
- Holz (zwei Stk. H²O-Holzöfen im Penthouse)
- Jede der möglichen 13 Einheit ist einzeln steuerbar und für eine individuellen Abrechenbarkeit vorbereitet

POIs | Infrastruktur | Nahversorgung (Quelle Entfernungen Google Earth)

Örtlichkeiten

Kitzbüchel	21 km
St. Johann	10 km
St. Jakob	6 km
Einstieg Langlaufloipe	300 m
Hallenbad / Sauna	1,5 km
Lauchsee Fieberbrunn	2 km
Tennisplatz	2 km
Erlebnispark Pillerseetal	4,8 km

Nahversorgung

Dorfzentrum	750 m
Supermarkt	220 m
Bank/Bankomat	750 m
Arzt	750 m
Ärztzentrum	2 km
Mountainbike-Park ...	800 m
Bahnhof	3 km
Busstation	190 m

Freizeit / Unterhaltung

Golfplatz Kitzbüchel	21 km
Golfplatz Ellmau	22 km
Sportflugplatz St. Johann	10 km
Leogang	17 km
Salzburg/Autobahn A1/A10	65 km
München	125 km
e-Bike Verleih	750 m
bike Parcours	750 m

Weitere Bau- und Ausstattungsbeschreibung können dem Kaufinteressenten vor Abgabe des verbindlichen Kaufanbots übermittelt werden.

Ein aktueller Energieausweis ist in Arbeit.

Alle Angaben sind ca.-Angaben !

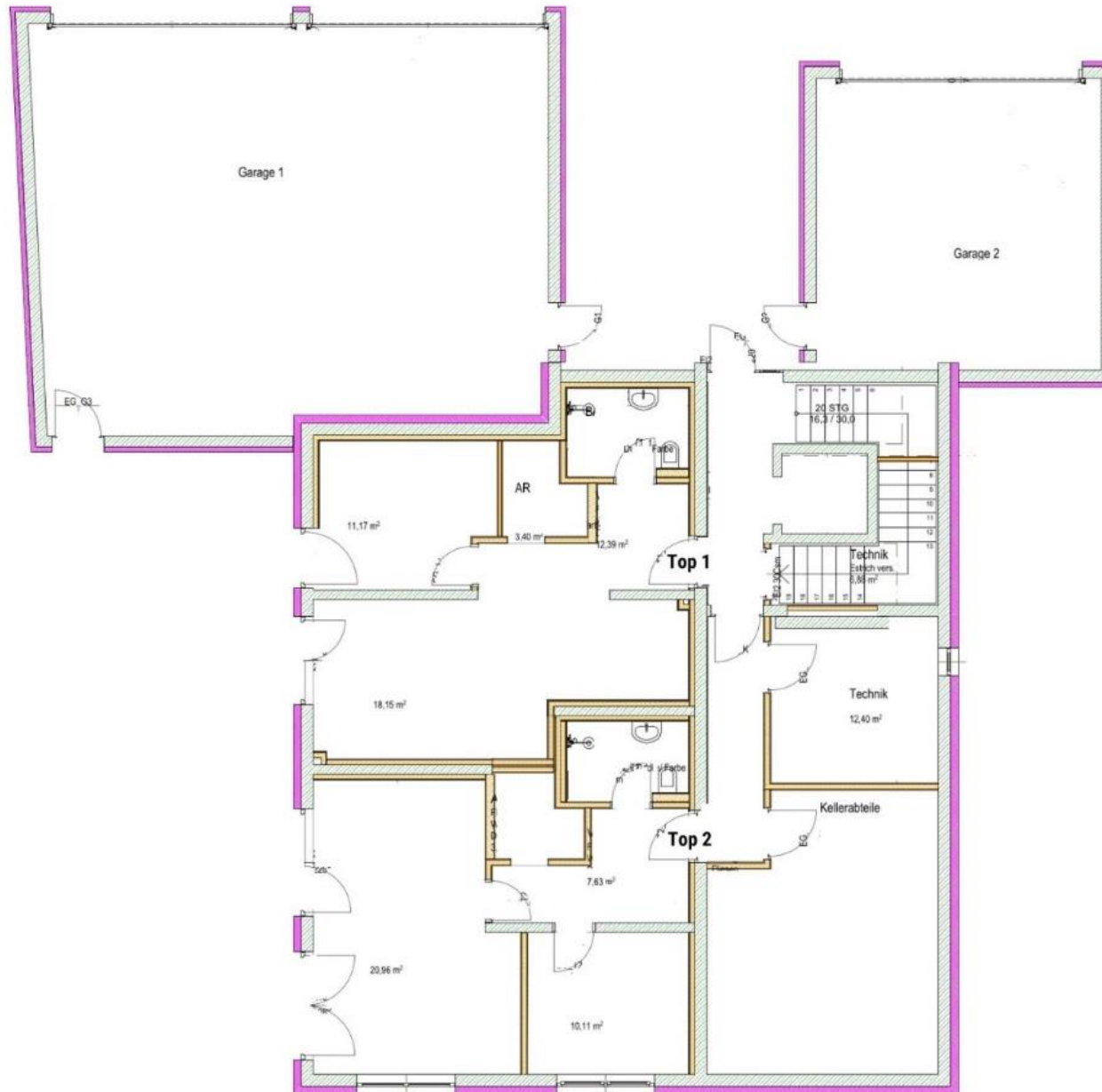
Trotz gewissenhafter Auflistung behält sich der Eigentümer die Möglichkeit von Irrtümern vor.

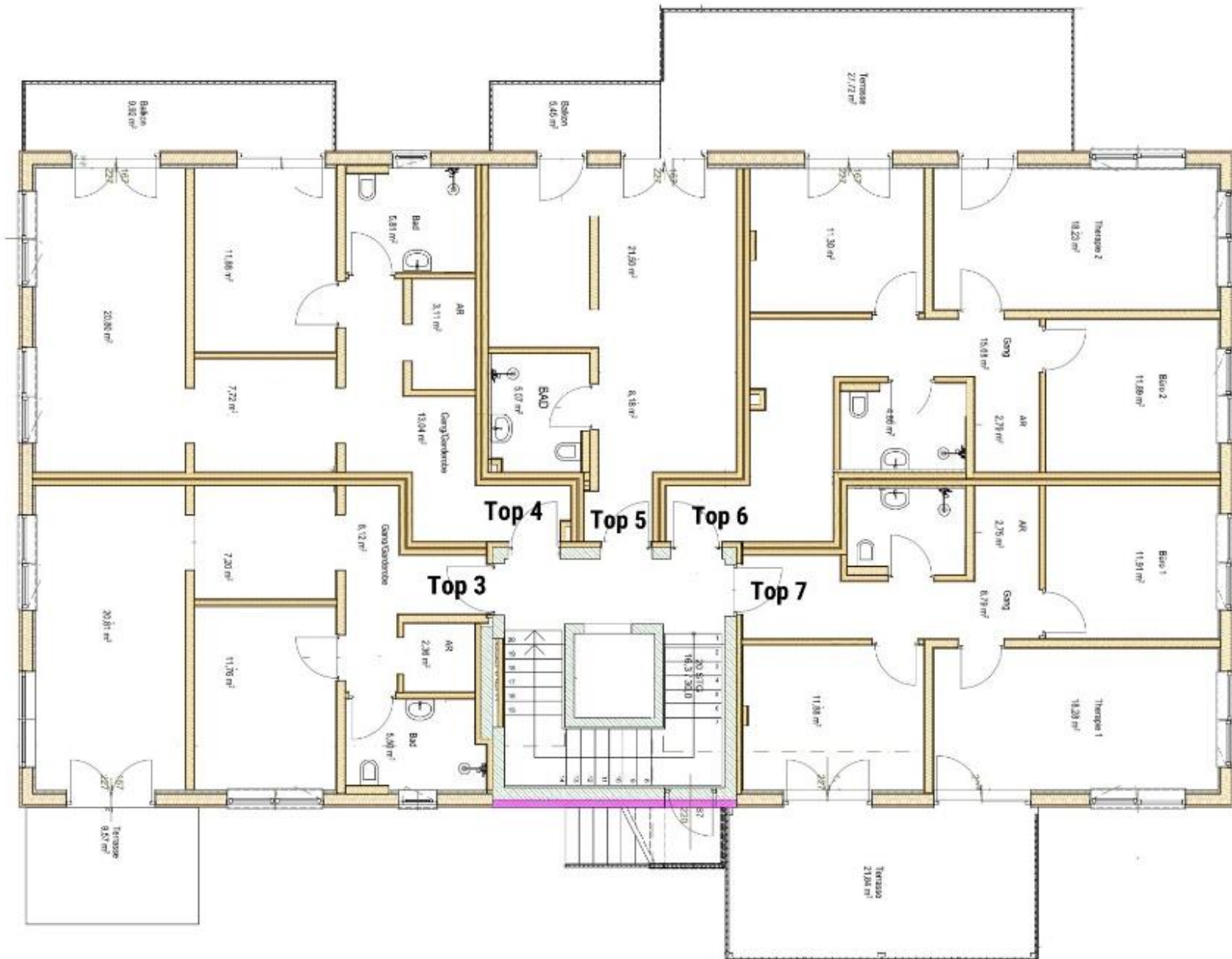
Sollten Sie Interesse an oder Fragen zu diesem Projekt haben, darf ich Sie um Kontaktaufnahme per Telefon 0043 670 50 80 989 oder per Mail office@seminarium-f5.com bitten.



Lageplan Außenanlage











Seminarium F5

Raum fürs Ich. Raum für sich.

Ansichten



Ansicht OST



Ansicht NORD



Ansicht WEST



Ansicht SÜD