



**PROJEKT ALPEN –
SELTENE DEVELOPMENT OPPORTUNITY
ZU FÜßEN DES WILDEN KAISERS**

EIN PROJEKT. EIN STANDORT. EINE SELTENE GELEGENHEIT.

Im Zentrum von Scheffau am Wilden Kaiser (Tirol), in absoluter Premiumlage im Ortskern, befindet sich mit dem Projekt Alpen eine der letzten vollständig baureifen Hotelentwicklungsflächen in dieser Größenordnung in Tirol.

Das Grundstück mit der Adresse Dorf 30, 6351 Scheffau am Wilden Kaiser, vereint außergewöhnliche touristische Strahlkraft, baurechtliche Sicherheit und eine bereits vollständig abgeschlossene Entwicklungsphase – ein seltener Zeitpunkt im Marktzyklus, in dem Planungssicherheit, Genehmigungslage und Standortqualität in dieser Form zusammentreffen.

Geplant ist eine hochwertige alpine Mixed-Use-Entwicklung bestehend aus:

- 116 Hotelzimmern im gehobenen 4*/5*-Segment
- 15 Buy-to-Let Apartments (Ellipse) mit Wohnflächen von ca. 65–75 m²
- 3 exklusiven Chalets mit jeweils ca. 300 m² Nutzfläche
- 1 Leisure Residence mit ca. 160 m² Wohnfläche – eine heute kaum mehr realisierbare Rarität

Die gesamte Entwicklung ist bereits baurechtlich gesichert und stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit im alpinen Premium-Tourismussegment dar. Insbesondere vor dem Hintergrund der verschärften Raumordnungsvorschriften (TROG 2022), die vergleichbare Genehmigungen in dieser Größenordnung faktisch nicht mehr zulassen, besitzt das Projekt einen erheblichen strategischen und bauplanungsrechtlichen Seltenheitswert.

Sämtliche wesentlichen Genehmigungen, Widmungen und Planungsleistungen wurden bereits rechtskräftig abgeschlossen. Der Käufer übernimmt ein vollständig vorbereitetes und unmittelbar entwicklungsbereites Projekt mit einem Planungsvorsprung von mehreren Jahren. Während vergleichbare Entwicklungen erst langwierige Widmungs-, Genehmigungs- und Planungsverfahren durchlaufen müssen, kann hier unmittelbar mit der Umsetzung begonnen werden.

Das Projekt Alpen befindet sich damit in einer Kategorie, die im Tiroler Markt kaum noch verfügbar ist: genehmigt, vorbereitet und sofort realisierbar. Es handelt sich um eine einmalige, nicht reproduzierbare Entwicklungsoportunität in einer der stärksten alpinen Tourismusregionen Europas – mit einem erheblichen Zeit-, Genehmigungs- und Marktvorteil gegenüber jeder Neuentwicklung.

OBJEKTDATEN

GRUNDDATEN

Objektnummer	262891
Objektart	Grundstück
Objekttyp	Sondernutzung
Nutzungsart	Gewerbe
Strasse	Dorf 30
PLZ	6351
Ort	Scheffau am Wilden Kaiser
Verfügbar ab	sofort

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Grundstücksfläche	ca. 10.477 m ²
GFZ	0,86

BEBAUBARKEIT

Erschließung	Erschlossen
Bebaubar nach	B Plan
Bebaubar mit	Hotel
Altbestand	Nein

KAUFPREIS

Kaufpreis	16,6 Mio €
Käuferprovision	Käuferprovision 3,60% (inkl. 20 % MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

1

KNAPPHEIT

Was heute genehmigt ist, kann praktisch nicht mehr repliziert werden

- Hotel mit 116 Zimmern + 15 Apartments (65–75 m²) + 3 Chalets (je ca. 300 m²) + Leisure Residence (ca. 160 m²) – in dieser Größenordnung unter dem TROG 2022 heute nicht mehr genehmigungsfähig.
- Neue Freizeitohnsitz-Widmungen sowie vergleichbare Hotelentwicklungen im Ortskern sind faktisch nicht mehr realisierbar.
- Grundstückspreise in Tiroler Spitzenlagen: Wertzuwachs +4–6 % p.a. (Proding Market Value Report 2026)

2

ZEITVORTEIL

3–5 Jahre Entwicklungsarbeit bereits abgeschlossen

- Widmungsverfahren, Bebauungsplan und Baureife bereits vollständig und rechtskräftig abgeschlossen.
- Sämtliche Planungsleistungen durch EFP Planungs GmbH bereits erbracht und finanziert.
- Der Käufer startet dort, wo andere erst nach Jahren des Aufbaus und Erfolgs ankommen.

3

BEWÄHRTER MARKT

Tiroler 4-/5-Sterne-Tourismus auf Rekordniveau

- Statistik Austria Winter 2025/26: Rekordwerte im 4*- und 5*-Segment.
- Region Wilder Kaiser: 2,1 Mio. Nächtigungen · 76 % Stammgäste · 224 € Tagesausgaben pro Gast.
- Sommerübernachtungen +40 % seit 2013 – etablierte Ganzjahresdestination mit wachsendem Premiumsegment.

MÜNCHEN

88 km · ca. 70 min.

KITZBÜHEL

18 km · ca. 18 min.

SALZBURG

90 km · ca. 65 min.

INNSBRUCK

80 km · ca. 55 min.

2,1 Mio.

Übernachtungen p.a.

+40%

Sommerwachstum

76%

Stammgästequote

224 €

Tagesausgaben (Winter)

LAGE-HIGHLIGHTS

- Ortszentrum Scheffau · 8 Gehminuten zur Talstation der SkiWelt.
- SkiWelt Wilder Kaiser – Brixental: über 270 Pistenkilometer · eines der größten Skigebiete Österreichs
- Hintersteiner See · Wanderwege · Mountainbike- und Radstrecken · Klettern im Sommer
- Nur 88 km von München entfernt · Einzugsgebiet mit über 20 Mio. kaufkraftstarken Besuchern
- Kitzbühel 18 km · Salzburg 90 km · Innsbruck 80 km
- Drehort der TV-Erfolgsserie „Der Bergdoktor“ in Scheffau / Wilder Kaiser · internationale Bekanntheit und hoher Markenwert
- Internationale Ganzjahresdestination mit stark wachsendem Sommertourismus (vergleichbar mit Zell am See)

HOTEL
ARCHITEKTURVISUALISIERUNG



CHALETS, LEISURE RESIDENCE & APARTMENTS ARCHITEKTURVISUALISIERUNG



SITE PLAN & LUFTPERSPEKTIVE
DROHNENAUFNAHME



FLÄCHEN- UND GEBÄUDEÜBERSICHT

GEBÄUDE	GRUNDSTÜCK	BGF/NNF
Hotel	ca. 6.251 m ²	ca. 7.015 m ² NGF
Apartments	ca. 2.346 m ²	ca. 975 m ² NGF
3 Chalets	ca. 1.880 m ²	ca. 900 m ² NGF
Lesure Res.	inkl. 314/9	ca. 160 m ²
TOTAL	ca. 10.477 m²	ca. 9.050 m²

GESAMTPAKET – EIN PREIS

€ 16,6 Mio.*

*Courtage: 3,60% (inkl. 20 % MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

- ✓ **Rechtskräftiger Bebauungs- und Entwicklungsplan**
Gemeinde Scheffau · Plan Nr. 524-2025-00002 ·
Gemeinderatsbeschluss vom 06.10.2025 ohne Einwendungen
- ✓ **116 Zimmer · 7.015 m² BGF – genehmigt**
Genehmigter Entwicklungsplan (Oktober 2025) · 11
Planungsrunden · EFP Planungs GmbH
- ✓ **Vollständiges Planungspaket – Due-Diligence-ready**
Genehmigter Entwicklungsplan (Oktober 2025) · 11
Planungsrunden · EFP Planungs GmbH
- ✓ **3 Chalets à ca. 300 m² + Leisure Residence mit ca. 160 m² + Apartments (Ellipse)**
Chalets und Leisure Residence: GST 314/9 · SBb-1 · Teilung
möglich · Apartments (Ellipse): 15 Einheiten mit 65–75 m² ·
GST 314/13 · Buy-to-Let-Konzept
- ✓ **Leisure-Residence-Widmung – einzigartige Seltenheit**
SBb-1 auf GST 314/9 · ca. 160 m² · nach TROG 2022 in dieser
Form nicht mehr genehmigungsfähig

HOTEL - ENTWICKLUNGSPLAN GENEHMIGT MARKTPOTENZIAL

SEGMENT	ADR/Nacht	AUSLASTUNG	RevPAR
3*+Sport/Active Hotel	€ 160–220	68–73%	€ 109–161
4* Holiday Hotel	€ 220–320	70–75%	€ 154–240
4*S Premium Resort	€ 300–380	72–76%	€ 216–289
Luxury Resort	€ 380–500+	65–72%	€ 247–360

PACHTPOTENZIAL (MARKTOPTIMIERTES SZENARIO)

Gesamtumsatz (Ø 300 Betriebstage) · 4*/4*S-Hotel: 9,1–10,5 Mio. € p.a.

Pachtquote: 22–25 % · Neubau ohne Sanierungsrisiko → niedrigere Renditeanforderung

Erzielbare Jahrespacht

2,2–3,3 Mio. € p.a.

ERTRAGSWERT (2 SZENARIEN)

Methode: Ertragswertverfahren (Miete / Rendite)

Marktoptimiert ★ (Empfohlen)

4 Resort · 300 Tage · Pachtquote 22%*

Jahrespacht: 2,20 Mio. € · Rendite: 5,5 %

HOTELWERT: € 40,0 Mio.

Best Case / Aufwärtspotenzial

*4*S/5* · 310 Tage · Pachtquote 25%*

Jahrespacht: 3,30 Mio. € · Rendite: 5,0 %

HOTELWERT: € 66,6 Mio.

APARTMENTS (ELLIPSE)

15 Wohneinheiten · GST 314/13 · SBb-1 · touristische Widmung

ADR Winter: 280–520 € · ADR Sommer: 180–280 € / Nacht

Erwartete Bruttorendite: ca. 5–7 % p.a. auf den Kaufpreis (Buy-to-Let)

Typ	Wert/Einheit	Total
65 m ² (5 Einheiten)	€ 600K – 650K	€ 3,0 – 3,25 Mio.
75 m ² (5 Einheiten)	€ 730K – 790K	€ 3,65 – 3,95 Mio.
65 m ² Terrasse (5)	€ 600k – 650k	€ 3,0 – 3,25 Mio.

Gesamtpotenzial: 15 Einheiten

ca. € 9,65 - 10,45 Mio.

Marktbasis: Tiroler Immobilienpreisindex 2024/25 · Neubau 4 Wilder Kaiser*
Investorenprofil: Buy-to-Let / Eigennutzer · Benchmark: Prodingler & Partner

CHALETs & LEISURE RESIDENCE

3 Chalets à ca. 300 m² · Leisure Residence ca. 160 m² · GST 314/9 · SBb-1

ADR (pro Chalet gesamt): 650–900 € / Nacht · erwarteter Jahresumsatz: 100.000–200.000 €

Immobilienwert	Marktwert
Chalet 1 (ca. 300 m ²)	€ 2,5 – 2,9 Mio.
Chalet 2 (ca. 300 m ²)	€ 2,5 – 2,9 Mio.
Chalet 3 (ca. 300 m ²)	€ 2,5 – 2,9 Mio.
Leisure Residence.* ca. 160 m ²	€ 2,4 – 2,6 Mio.

3 Chalets - Total

€ 7,5 - 8,7 Mio.

Chalets + Leisure Residence

€ 9,9 - 11,3 Mio.

*Leisure Residence (Freizeitwohnsitz): österreichische Eigentumskategorie – keine Hauptwohnsitznutzung, keine touristische Vermietungspflicht. Gemäß TROG 2022 nicht mehr neu bewilligungsfähig. Verkehrswert: ca. 16.000 €/m² × 160 m² = 2,4–2,6 Mio. €
Interne Parzellierungs-/Teilungsoption je Chalet · Realisierung vollständig unabhängig vom Hotelbetrieb

DER KLIMAVORTEIL TIROLS

35 °C+ zu Hause vs. 22–26 °C in Tirol – ein zunehmend überzeugender Reiseanlass. In Zell am See: bereits bis zu 40 % der Sommergäste aus internationalen Märkten. Wilder Kaiser – aufstrebende alpine Sommer-Trenddestination.

ALPINE SEEN- UND BERGWELT

Hintersteiner See · über 900 km Wanderwege · Kitzbüheler Alpen Sommer Card: 39 Bergbahnen
· vergleichbar mit der Sommerkarte Zell am See–Kaprun – strukturierte, verlässliche Sommernachfrage im Premium-Tourismussegment.

GOLDENES DREIECK

Kitzbühel 18 km · Salzburg 90 km · München 88 km: ikonische alpine Destinationen, Shopping, Kultur und Natur – ein unschlagbares Angebot für anspruchsvolle internationale Gäste.

BERGDOKTOR-EFFEKT

Scheffau am Wilden Kaiser = Drehort der meistgesehenen deutschen TV-Serie → internationale Bekanntheit in über 100 Ländern. Wilder-Kaiser-Sommer: +40 % seit 2013 (BDO Marktanalyse 2026).

RECHTSKRÄFTIG · Gemeinderatsbeschluss vom 06.10.2025 · Plan Nr. 524-2025-00002 · Öffentliches
Beteiligungs- und Auflageverfahren ohne Einwendungen · Planung: Filzer.Freudenschuß ZT OG

GST-Nr.	Fläche	Projekt	Neue Widmung	Beschreibung	Status
11/1	ca. 2.640 m ²	Hotel	SB-3	Max. 116 Zimmer · max. 1 Gebäude	RECHTSKRÄFTIG
11/5	ca. 50 m ²	Hotelanteil	SB-3	Zusammengelegt mit GST 11/1.	RECHTSKRÄFTIG
314/13 (Hotel)	ca. 3.611 m ²	Hotelanteil	SB-3	Max. 116 Zimmer · max. 1 Gebäude.	RECHTSKRÄFTIG
314/13 (Apt)	ca. 2.346 m ²	Apartments (Ellipse)	SBb-1	Max. 4 Gebäude · max. 90 Betten	RECHTSKRÄFTIG
314/9 (Paris)	ca. 1.880 m ²	Chalets & Leisure Res.	SBb-1	Max. 4 Gebäude · Leisure Res. ca. 160m ²	RECHTSKRÄFTIG
11/4 (Alpin 2)	ca. 2.121 m ²	Alpin 2 - Personalhaus	SMzg-2	43 Zimmer · Wohnungseigentum · separat verhandelbar	OPTION

ALPIN 2 (GST 11/4) - STRATEGISCHE OPTION		
43 Zimmer - Wohnungseigentum <i>Bestandsgebäude mit 43 Zimmern auf GST 11/4 · Widmung SMzg-2 · ca. 2.121 m² · separater Eigentümer · gesondert verhandelbar</i>	Personalhaus / Mitarbeiterunterkünfte <i>Das Gebäude kann vollständig als Personalunterkunft für den Hotel- und Resortbetrieb genutzt werden – ein strategischer Vorteil für die Personalgewinnung in der Region.</i>	Synergie mit dem Resort <i>Unterbringung von bis zu 43 Mitarbeiterzimmern in unmittelbarer Nähe des neuen Hotels – erheblicher betrieblicher Vorteil in einem Markt mit begrenztem Wohnraumangebot.</i>

IHRE ANSPRECHPARTNER



TORSTEN GRAF

Geschäftsführer
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Immobilienkaufmann (IHK)

+49 (0) 89 632 87 230
+49 (0) 179 92 50 900
graf@egger-immo.de



ANDRESSA GALLO

Selbständige Immobilienmaklerin
Betriebswirtschaftslehre (B.Sc.)
Master in Management

+49 (0) 89 632 87 230
+49 (0) 176 220 169 12
gallo@egger-immo.de

CORPORATE PARTNER



Für Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

UNSERE STANDORTE

BÜRO MÜNCHEN STADT

Ismaningenstraße 43
81675 München
+49 (0)89 / 457 08 420

BÜRO MÜNCHEN OST

Unter den Lauben / Laurinweg 7
85521 München / Ottobrunn
+49 (0)89 / 632 87 230

BÜRO KITZBÜHEL

Schwarzseestraße 2
6370 Kitzbühel / Österreich
+43 (0) 53 56 / 211 49



ÜBER UNS

EGGER & GRAF Immobilien ist ein inhabergeführtes Münchner Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt auf der diskreten Vermarktung hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Mit fundierter Marktkennntnis, langjähriger Erfahrung und einem individuellen Beratungsansatz begleiten wir Eigentümer, Investoren und Unternehmen bei Verkauf, Vermietung und Vermittlung ihrer Immobilien.

Jede Immobilie ist einzigartig. Deshalb entwickeln wir maßgeschneiderte Vermarktungsstrategien, die auf die jeweiligen Anforderungen, Zielgruppen und Marktgegebenheiten abgestimmt sind.

Zuverlässigkeit, Transparenz und persönliche Betreuung stehen für uns an erster Stelle. Von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss begleiten wir Sie kompetent und vertrauensvoll in allen Phasen des Immobiliengeschäfts.

Erfahren Sie auf den folgenden Seiten, wie wir Ihre Wohn- oder Gewerbeimmobilie erfolgreich am Markt positionieren und optimal vermarkten.

Ihr

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large 'T' and a smaller 'G'.

Torsten Graf