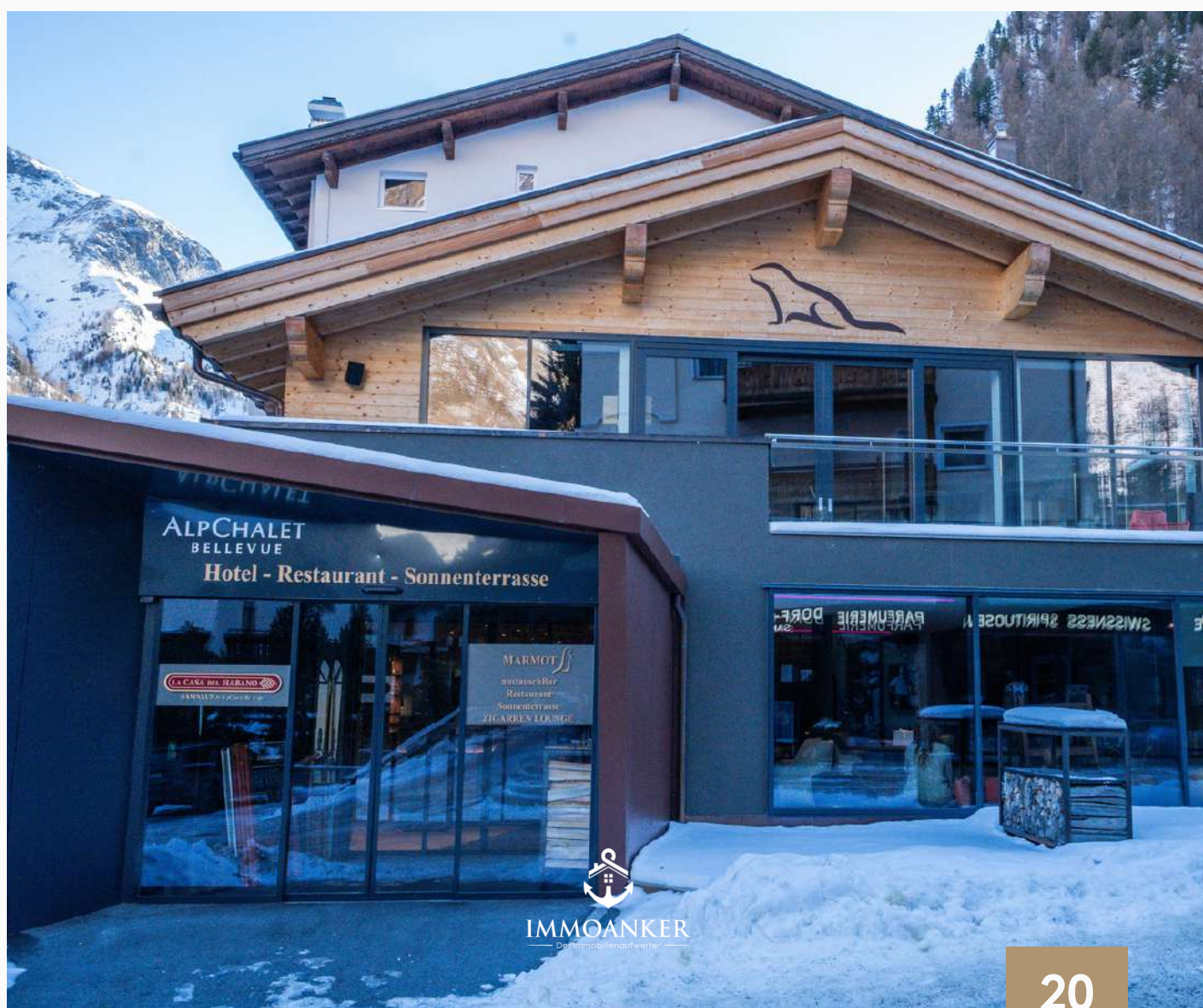


Alpchalet

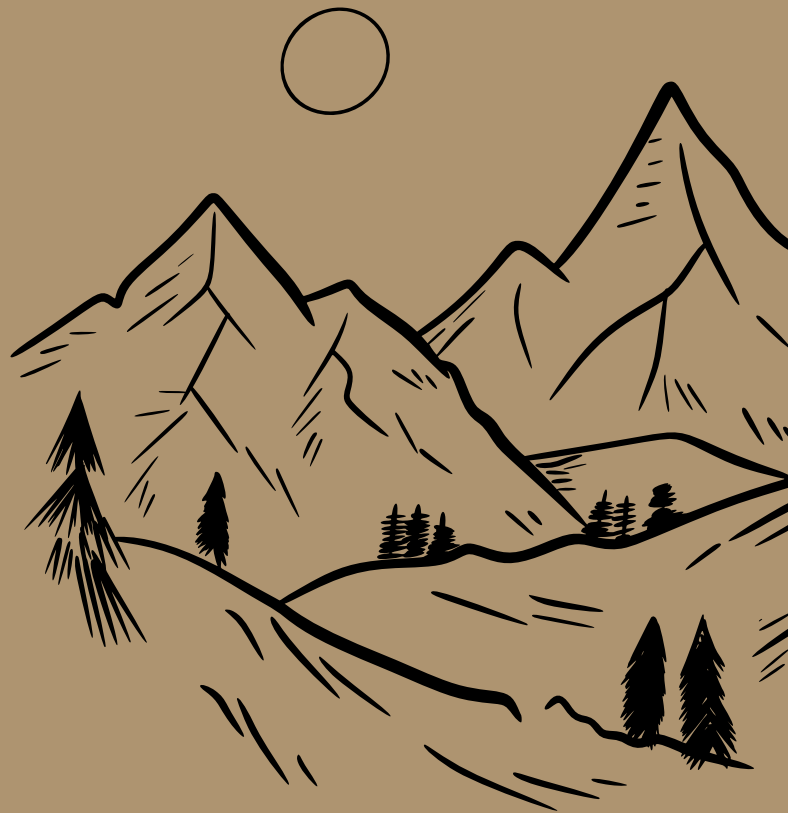
BELLEVUE



Ein Ort, wo alpine Eleganz und Gastfreundschaft verschmelzen:

Das AlpChalet Bellevue in Samnaun ist weit mehr als ein Hotel – es ist ein Paradies inmitten der majestätischen Alpenlandschaft. Auf 1840 Metern Höhe gelegen, verbindet dieses exklusive Chalet modernen Komfort mit authentischem alpinem Charme.

Für Investoren bietet sich hier eine einmalige Gelegenheit, in eine Immobilie mit aussergewöhnlichem Potenzial zu investieren. Mit seiner einzigartigen Lage, dem stilvollen Interieur und der unmittelbaren Nähe zur renommierten Ski- und Wanderregion Samnaun/Ischgl überzeugt das AlpChalet Bellevue als ein Juwel inmitten der Alpen.



ALPCHALET BELLEVUE

2024 | 2025

INHALTS VERZEICHNIS

01

Übersicht

02

Das Haus

09

Kulinarik

13

Wellness und Entspannung

16

Zigarren Lounge

18

Umgebung & Tourismus

23

Investitionspotenzial

25

Wirtschaftliche Daten

34

Chancen und
Entwicklungsmöglichkeiten

37

Kontakt für Interessenten

ÜBERSICHT



ADRESSE

Dorfstrasse 45, 7563 Samnaun



SANIERUNGSAJAHR

2020



VERKAUFSPREIS

auf Anfrage



OBJEKTART

AlpChalet



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'393 m²



VERFÜGBAR AB

nach Vereinbarung



HAUPTNUTZFLÄCHE

1'070 m²



ZIMMER

17 Doppelzimmer

2 Appartements



ADRESSE

Dorfstrasse 45, 7563 Samnaun Dorf

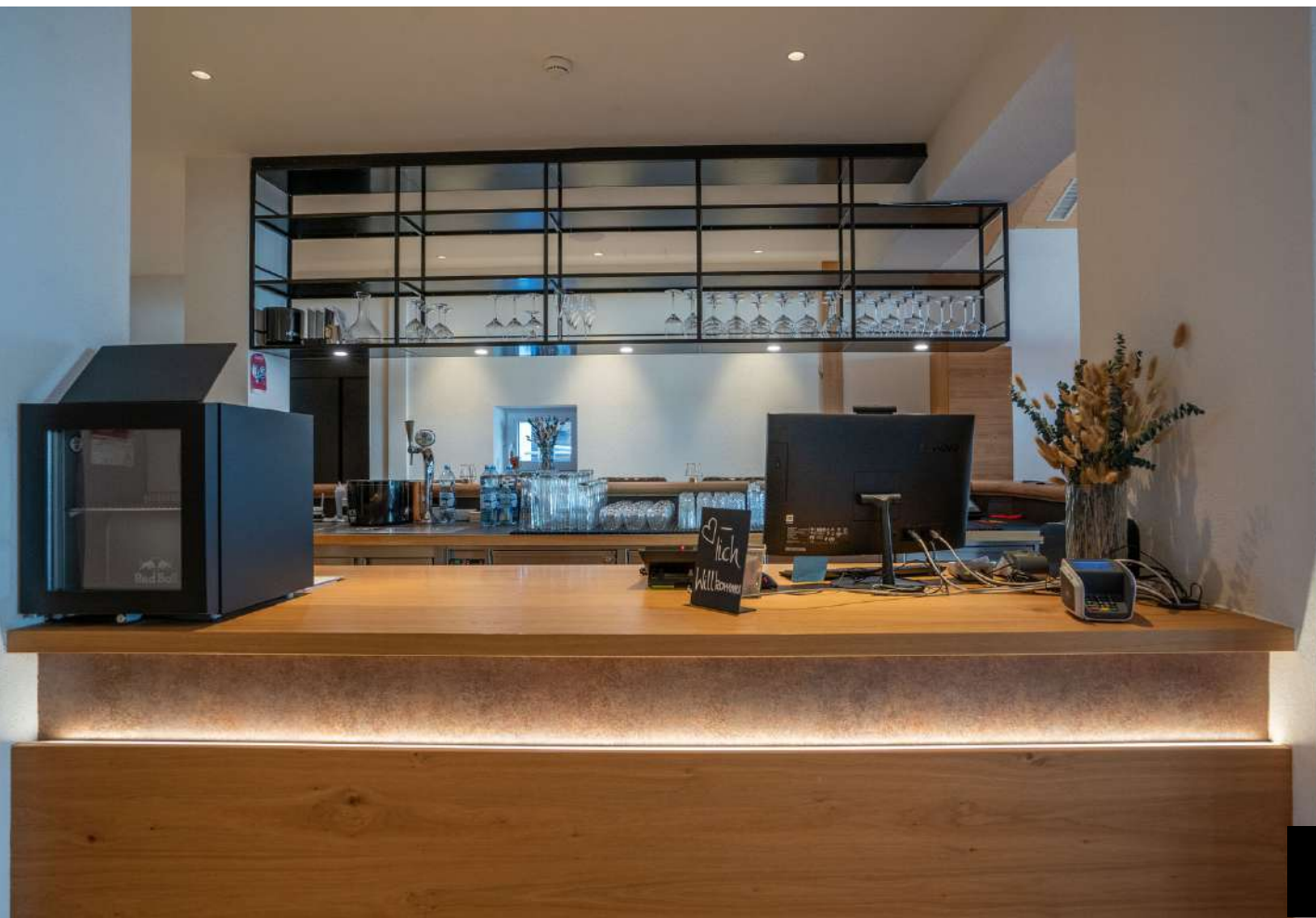


DAS HAUS

Das Alpchalet Bellevue in Samnaun ist eine seltene Gelegenheit, ein einzigartiges Berghotel in einer der begehrtesten Alpenregionen Europas zu erwerben. Nach einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2019/2020 erstrahlt die Immobilie in modernem, luxuriös-alpinem Stil und vereint gehobenen Komfort mit der unvergleichlichen Schönheit der Bergwelt. Mit seinen 17 hochwertig ausgestatteten Einheiten, einer grosszügigen Südterrasse, einer Bar, einer Zigarrenlounge und einem Wellnessbereich bietet das Chalet alles, was Gäste für einen unvergesslichen Aufenthalt suchen.

Die durchdachte Infrastruktur und die renommierte Lage in einem der führenden Skigebiete Europas schaffen zudem ein erhebliches wirtschaftliches Potenzial. Mit jährlich rund 152'000 Übernachtungen und einer attraktiven Gästestruktur bietet das Alpchalet Bellevue eine stabile Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Investition. Gleichzeitig birgt die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur Weiterentwicklung – sei es durch innovative Konzepte im Bereich Gastronomie, Events oder exklusive Wellnessangebote.

Dieses Hotel ist nicht nur ein Ort zum Verweilen, sondern eine Bühne für Visionen. Es lädt Investoren dazu ein, das volle Potenzial dieser aussergewöhnlichen Immobilie zu entdecken und sich von den vielen Facetten des Chalets inspirieren zu lassen.





Doppelzimmer

Die Doppelzimmer des Alpchalet Bellevue überzeugen durch ihren modern-luxuriösen alpinen Stil und eine geschmackvolle Einrichtung, die Komfort und Eleganz perfekt vereint. Jedes Zimmer wurde individuell gestaltet, sodass keines dem anderen gleicht, und bietet einen eigenen Rückzugsort mit viel Liebe zum Detail.

Ausgestattet mit bodentiefen Duschen, hochwertigen Materialien und indirekter Beleuchtung schaffen die Badezimmer eine kleine Wellnessoase im privaten Raum. Grosse Fenster lassen die Räume mit Tageslicht durchfluten und bieten gleichzeitig atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Berglandschaft. Ein harmonisches Zusammenspiel aus Naturtönen, edlen Hölzern und moderner Ausstattung lädt Gäste dazu ein, sich wohlfühlen und die alpine Atmosphäre in vollen Zügen zu geniessen.



Appartement

Die exklusiven Apartments bieten ein Höchstmass an Komfort und Flexibilität, ideal für Gäste, die grosszügigen Raum und Privatsphäre schätzen. Mit zwei separaten Schlafzimmern und einem zusätzlichen Wohnbereich eignen sie sich perfekt für Familien, Freunde oder längere Aufenthalte.

Die moderne Einrichtung verbindet luxuriöse Materialien mit alpinem Flair: Warme Holztöne, stilvolle Möbel und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Jedes Apartment verfügt über ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, das den Komfort eines kleinen Spas bietet. Grosse Fenster geben den Blick auf die malerische Berglandschaft frei und machen die Apartments zu einem Ort, an dem zeitgemässer Luxus und alpine Schönheit verschmelzen.





Das Herzstück

Der Haupteingangsbereich vereint Stil und Funktionalität auf beeindruckende Weise. Der offen gestaltete Barbereich lädt zu geselligen Stunden ein – sei es bei einem Glas Wein nach einem aktiven Tag oder während des Après-Ski-Erlebnisses.

Mit bequemen Sitzmöglichkeiten, warmen Lichtakzenten und einer beeindruckenden Auswahl an Getränken wird dieser Bereich zum pulsierenden Mittelpunkt des Hauses. Direkt daneben befindet sich die exklusive Zigarrenlounge, die mit einer separaten Belüftung und einem stilvollen Ambiente ausgestattet ist – der perfekte Ort für anspruchsvolle Geniesser und anregende Gespräche.





Gemütlich beisammen

Ein besonderes Highlight des Haupteingangsbereichs ist die imposante Holzterrasse, die mit ihrer modernen Linienführung und der einzigartigen Mooswand sofort ins Auge fällt. Die Treppe verbindet die verschiedenen Ebenen des Alpchalets und dient als architektonischer Blickfang, der die alpine Atmosphäre mit einem Hauch von Natur bereichert.

Dieser Bereich ist mehr als nur ein Durchgang – er lädt zu geselligem Beisammensein ein. Gäste treffen sich hier, um bei einem Drink an der stilvoll gestalteten Bar den Tag Revue passieren zu lassen oder Pläne für den nächsten Ausflug zu schmieden. Die gemütliche Gestaltung macht diesen Bereich zum idealen Treffpunkt für anregende Gespräche und gemeinsame Erlebnisse.





Frühstück

Investoren wird die Möglichkeit eröffnet, kreative Frühstücksangebote zu entwickeln, die perfekt zur alpinen Umgebung passen. Ein regional inspiriertes Buffet könnte frische Brötchen, heimischen Bergkäse, luftgetrockneten Schinken, hausgemachte Konfitüren und Honig aus der Region umfassen. Ergänzt durch warme Spezialitäten wie Eierspeisen à la minute oder duftendes Gebäck wird jedes Frühstück zum Highlight.

Der modern gestaltete Frühstücksraum, mit seinem alpinen Stil und dem imposanten Blick auf die Bergwelt, schafft die perfekte Atmosphäre für einen genussvollen Start in den Tag. Alternativ bietet die grosszügige Südterrasse Platz, um den Morgen mit der frischen Bergluft und einer Tasse Kaffee unter freiem Himmel zu genießen. Dieses Konzept lädt Gäste ein, immer wiederzukehren, und macht das Frühstück zu einem besonderen Erlebnis.



KULINARIK

Das AlpChalet Bellevue bietet eine einmalige Gelegenheit, die Gastronomie in einer der begehrtesten Lagen der Alpen neu zu definieren. Während das Hotel derzeit ausser Betrieb ist und keine aktive Bewirtung anbietet, eröffnet dies zugleich ein leeres Blatt für Investoren, um ihre eigene Vision einer gastronomischen Erfolgsgeschichte umzusetzen.

Samnaun, bekannt für seine luxuriösen Ski- und Wellnessangebote, zieht jedes Jahr eine Vielzahl von Gästen aus der ganzen Welt an – Reisende, die neben einzigartigen Erlebnissen auch höchste kulinarische Ansprüche mitbringen. Das AlpChalet Bellevue kann mit der richtigen Konzeption in diesem Marktsegment eine führende Rolle einnehmen.



Geschmacksexplosion

Bisher hat sich das AlpChalet mit einer innovativen Küche, die alpine Traditionen mit modernen Einflüssen vereint, einen Namen gemacht. Im hauseigenen Restaurant "Marmot" wurden frische, regionale Zutaten zu kreativen Gerichten verarbeitet, die sowohl Hotelgäste als auch externe Besucher begeisterten. Die stilvolle Einrichtung im modernen Alp-Chalet-Stil und der Ausblick ins Dorf schufen dabei ein einladendes Ambiente.

Dieses erfolgreiche gastronomische Konzept bietet Investoren die Chance, an frühere Erfolge anzuknüpfen und neue Akzente zu setzen. Durch die Wiederaufnahme des Betriebs im Restaurant "Marmot" und die Fortführung der Philosophie, regionale Produkte mit modernen kulinarischen Techniken zu kombinieren, kann das AlpChalet Bellevue wieder als kulinarische Top-Adresse in Samnaun etabliert werden. Dies bietet nicht nur die Möglichkeit, bestehende Kunden zurückzugewinnen, sondern auch neue Gäste anzusprechen, die Wert auf hochwertige Küche legen.

In guter Gesellschaft

Hier wird das gemeinsame Essen zu einem besonderen Erlebnis, das Design und Kulinarik harmonisch verbindet. Die einladende Atmosphäre entsteht durch warme Holzelemente, grosszügige Glasfronten und ein raffiniertes Beleuchtungskonzept, das den Raum in ein stimmungsvolles Licht taucht. Die sorgfältig ausgewählten Möbel und Details betonen den gehobenen, dennoch einladenden Charakter des Restaurants.

Hier verschmelzen Genuss und Gemeinschaft: Gäste erleben unvergessliche Gespräche und Momente in einem Ambiente, das Komfort und Eleganz auf ideale Weise kombiniert. Diese Verbindung zwischen Atmosphäre und Erlebnis stärkt die emotionale Bindung der Gäste und unterstreicht das Potenzial des Alpchalets als herausragendes gastronomisches Ziel.





Where the magic happens

Die Küche bildet das Herzstück des gastronomischen Potenzials dieses Berghotels und ist prädestiniert für kulinarische Höchstleistungen. Ausgestattet mit modernster Technik und einer durchdachten Infrastruktur, bietet sie die ideale Basis, um kreative und anspruchsvolle Menüs zu realisieren. Grosszügige Lagerkapazitäten, hochmoderne Kühlmöglichkeiten und vielseitige Koch- und Backflächen ermöglichen es, Gästen unvergessliche kulinarische Erlebnisse zu bieten und das gastronomische Angebot des Alpchalets auf ein Spitzen-Niveau zu heben.



WELLNESS UND ENTSPANNUNG

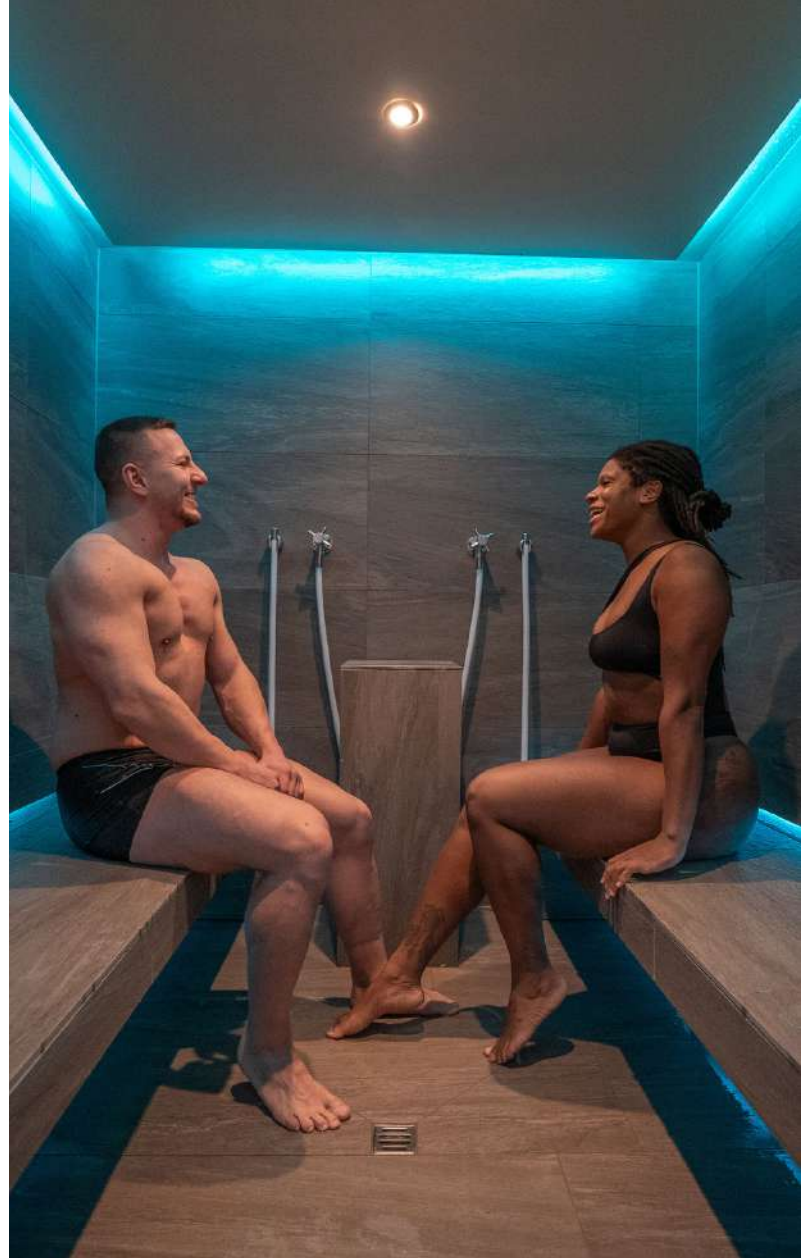
Das Alpchalet Bellevue macht Wellness zu einem Erlebnis, das weit mehr ist als reine Entspannung – es ist eine Reise zu innerer Ruhe und Regeneration, eingebettet in die majestätische Kulisse der Berge. In einem Berghotel, wo aktive Tage in der Natur auf erholsame Abende treffen, wird Wellness zu einem unverzichtbaren Teil des Aufenthalts.

Schon beim Betreten des Wellnessbereichs empfängt Sie der warme Duft von Naturholz, das in Kombination mit edlem Stein eine Atmosphäre schafft, die Harmonie und Geborgenheit ausstrahlt. Die grosszügig gestaltete finnische und Bio-Sauna aus hellem, unbehandeltem Holz überzeugt nicht nur durch ihre Grösse, sondern auch durch die wohltuende Wärme, die alle Sinne umhüllt. Die angenehme Feuchtigkeit des Dampfbads mit seinen sanften

Beleuchtungsakzenten wirkt wie ein Balsam für die Haut. Neben an den Infrarotsesseln, eingerahmt von einem Kneippbecken aus poliertem Naturstein, dazu ein, den Kreislauf anzuregen und tiefe Entspannung zu erleben.

Im Ruheraum wird der Blick von einem atemberaubenden Bergpanorama gefangen, das sich als Wandbild über den gesamten Raum erstreckt. Gemütliche Liegen, umgeben von feinen Stoffen und warmen Holzelementen, laden zum Verweilen ein. Ein sanftes Lichtkonzept verstärkt das Gefühl von Geborgenheit.

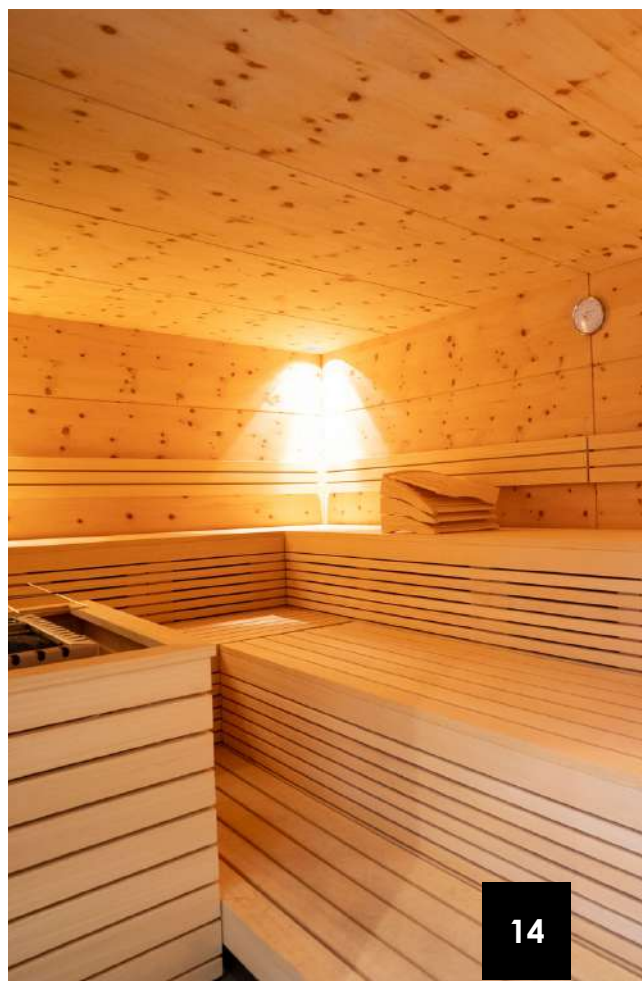
Jeder Winkel des Wellnessbereichs im Alpchalet Bellevue erzählt von der Kunst, die Natur ins Haus zu holen. Ob bei einem entspannten Moment in der Sauna oder bei einer erfrischenden Dusche inmitten von Natursteinfliesen – hier werden Körper und Seele gleichermassen verwöhnt.



Wellness für die Seele

Die **finnische Sauna** beeindruckt durch ihr traditionelles Holzdesign, das eine Atmosphäre von Geborgenheit und Wärme schafft. Mit hohen Temperaturen bietet sie ein intensives Schwitzerlebnis, das die Durchblutung anregt und die Muskulatur entspannt. Für eine sanftere Alternative sorgt die grosszügig gestaltete **Biosauna** mit mildereren Temperaturen und einer angenehmen Luftfeuchtigkeit – ideal für schonende Regeneration und Entspannung.

Im **Dampfbad** entfaltet sich ein sanftes Zusammenspiel aus Wärme und wohltuenden Nebelschwaden, die die Haut und Atemwege pflegen. Die feuchte Wärme beruhigt und revitalisiert zugleich, was das Dampfbad zu einem perfekten Ort der Erholung macht. Ergänzt wird das Angebot durch **Kneippbecken** in Kombination mit komfortablen **Infrarotsesseln**. Die wohltuende Tiefenwärme der Infrarotstrahlen in Verbindung mit der erfrischenden Wirkung des Kneippbeckens fördert die Durchblutung, löst Verspannungen und schenkt neue Energie – eine perfekte Symbiose aus Entspannung und Regeneration.





Modern trifft auf natürlich

Der Ruhebereich ist ein Ort der vollkommenen Entspannung. Ein beeindruckendes Bergpanorama-Bild holt die alpine Natur in den Raum und vermittelt ein Gefühl von Weite und Ruhe. Bequeme Liegen aus hochwertigen Materialien laden dazu ein, Körper und Geist nach einem erholsamen Saunagang zur Ruhe kommen zu lassen.

Der gesamte Wellnessbereich verbindet traditionelle Elemente mit zeitgemäßem Design. Naturmaterialien wie warmes Holz und stilvolle Steinfliesen schaffen eine beruhigende Atmosphäre, während sanfte Beleuchtung Akzente setzt.

Luxuriöse Duschen mit Regeneffekt und hochwertigen Armaturen vervollständigen das Angebot und machen diesen Wellnessbereich zu einem einzigartigen Rückzugsort, der Erholung auf höchstem Niveau garantiert.



ZIGARREN LOUNGE

Für Investoren, die eine aussergewöhnliche Immobilie suchen, bietet die Zigarren Lounge ein unvergleichliches Potenzial. Diese Lounge ist Teil eines weltweit renommierten Netzwerks, das für höchste Qualität und Authentizität steht. Zigarrenliebhaber aus aller Welt werden von diesem exklusiven Angebot angezogen, das nur ausgewählten Destinationen vorbehalten ist.

Mit einer erlesenen Auswahl an kubanischen Zigarren und einem Ambiente, das alpinen Charme und modernes Design vereint, schafft die Lounge einen Ort des Genusses und der Entspannung. Hochwertige Materialien wie edles Holz und stilvolle Ledermöbel unterstreichen die luxuriöse Atmosphäre. Ein modernes Belüftungssystem sorgt für maximalen Komfort, sodass auch Nichtraucher die gehobene Umgebung geniessen können.

Ein Alleinstellungsmerkmal mit internationaler Anziehungskraft

Für Investoren eröffnet die Zigarren Lounge eine einzigartige Gelegenheit, anspruchsvolle Gäste gezielt anzusprechen. Zigarrenliebhaber reisen oft weite Strecken, um authentische kubanische Zigarren in einem solchen Rahmen zu erleben. Dieses Angebot ist nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal für das AlpChalet Bellevue, sondern auch ein Treiber für die Attraktivität und Auslastung des Hotels.

Die Zigarren Lounge bietet zudem die Möglichkeit, exklusive Veranstaltungen wie Zigarren-Tastings oder private Genussabende zu organisieren. Solche Events generieren nicht nur zusätzliche Einnahmen, sondern erhöhen auch die Sichtbarkeit der Immobilie in einem wachsenden Marktsegment.

Investieren Sie in Exklusivität und Innovation

Mit der Zigarren Lounge als Herzstück der Genusswelt des AlpChalet Bellevue schaffen Sie für Ihre Gäste unvergessliche Erlebnisse. Dieses exklusive Angebot hebt das Hotel von der Konkurrenz ab und stärkt seine Position als eine der führenden Luxusdestinationen in den Alpen. Nutzen Sie das Potenzial dieser einzigartigen Attraktion, um sowohl die Rentabilität als auch das Prestige Ihrer Investition zu maximieren.



UMGEBUNG & TOURISMUS

Die Lage ist der entscheidende Faktor für den Erfolg einer Immobilie, und in dieser Hinsicht ist das Alpchalet Bellevue in Samnaun ein wahres Juwel. Eingebettet in die majestätische Bergwelt der Alpen und strategisch positioniert im Dreiländereck Schweiz, Österreich und Italien, bietet Samnaun eine ideale Kombination aus Exklusivität, Erreichbarkeit und wirtschaftlicher Attraktivität. Diese einzigartige Region zieht Jahr für Jahr nicht nur unzählige Besucher an, sondern bietet auch Investoren eine solide Grundlage für ein langfristig rentables Engagement.

Samnaun ist mehr als nur ein beliebtes Ferienziel – es ist ein pulsierender Mikrokosmos mit vielfältigen wirtschaftlichen Möglichkeiten. Die Gemeinde profitiert von ihrer Sonderstellung als einzige Zollfrei-Zone der Schweiz. Diese Besonderheit hat Samnaun in den letzten Jahrzehnten zu einem internationalen Shopping-Hotspot gemacht, der Touristen aus der ganzen Welt anzieht. Luxuriöse Boutiquen, erstklassige Gastronomie und ein exquisites Angebot an zollfreien Waren schaffen nicht nur ein exklusives Einkaufserlebnis, sondern sorgen auch für eine stabile wirtschaftliche Basis, die sich direkt auf die Hotellerie und Gastronomie auswirkt.



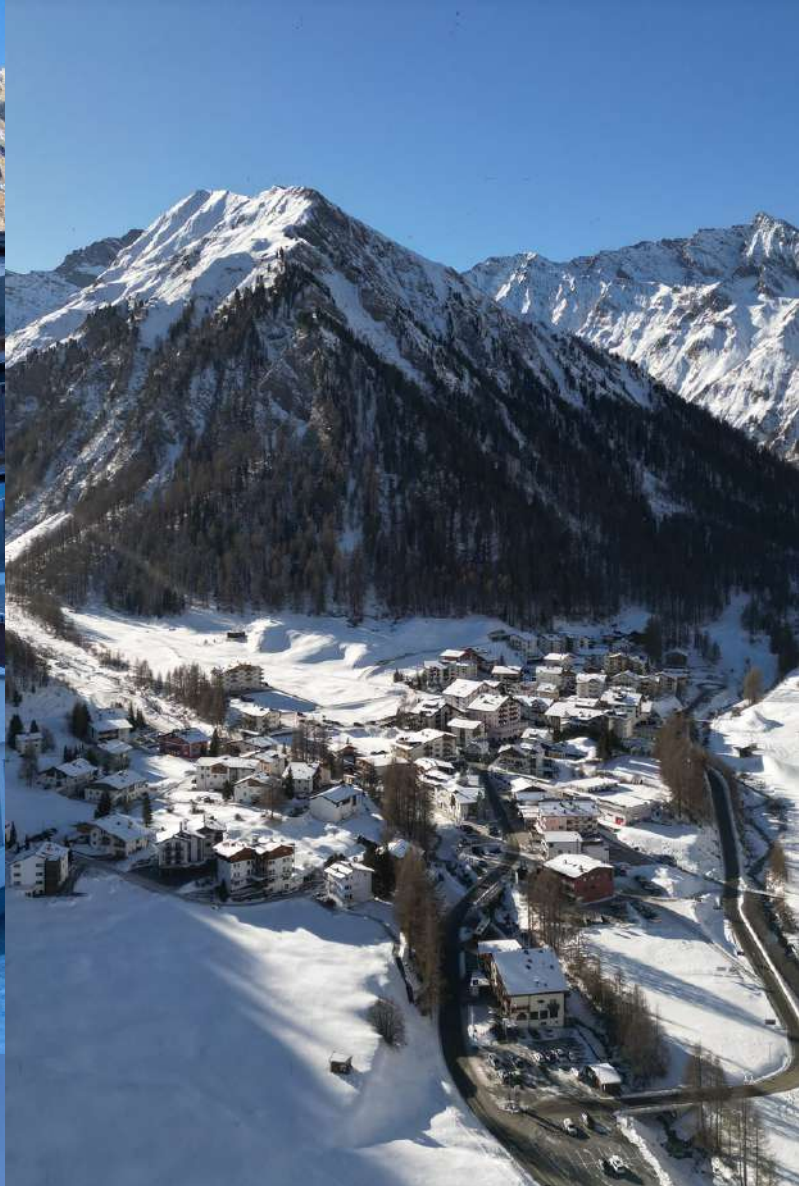
Für Investoren bedeutet dies: Eine Immobilie wie das Alpchalet Bellevue profitiert unmittelbar von diesem kontinuierlichen Besucherstrom und den zusätzlichen Einnahmequellen, die durch den wirtschaftlichen Betrieb in der Zollfrei-Zone entstehen.

Doch Samnaun überzeugt nicht nur durch seine wirtschaftlichen Vorteile, sondern auch durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Die Gemeinde ist über moderne Strassen aus der Schweiz und Österreich problemlos erreichbar, während die Nähe zu den Flughäfen Innsbruck, Zürich und München eine bequeme Anreise für internationale Gäste gewährleistet. Die Silvretta Arena Samnaun/Ischgl – eines der grössten und renommiertesten Skigebiete der Alpen – verbindet Samnaun mit der österreichischen Nachbarregion und lockt im Winter ein anspruchsvolles Publikum an. Investoren profitieren hier von einer Lage, die durch ihre internationale Vernetzung und die Vielseitigkeit der Zielgruppen eine kontinuierliche Auslastung ermöglicht.

Auch abseits der Wintermonate entfaltet die Region ihr volles Potenzial. Im Sommer verwandelt sich Samnaun in ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten, Wanderer und Radfahrer. Die unberührte Natur, gut ausgebaute Wanderwege und spektakuläre Aussichten machen die Region zu einem Magneten für Gäste, die Erholung und Abenteuer suchen. Für Investoren ist dies ein wesentlicher Aspekt: Die starke Saisonalität vieler Ferienorte wird in Samnaun durch ein ganzjähriges Angebot entschärft. Diese Vielfalt macht das Alpchalet Bellevue zu einer Immobilie, die unabhängig von der Jahreszeit ein attraktives Ziel bleibt.

Darüber hinaus punktet die Region mit einer klaren Strategie zur Förderung des Tourismus und der Wirtschaft. Investitionen in moderne Infrastrukturen, nachhaltigen Tourismus und die Positionierung als Premium-Reiseziel garantieren langfristiges Wachstum. Die Synergie zwischen der traditionellen Gastfreundschaft und den innovativen Ansätzen zur Weiterentwicklung der Region macht Samnaun zu einem Standort mit aussergewöhnlichem Potenzial.





Das Alpchalet Bellevue fügt sich perfekt in dieses eindrucksvolle Gesamtbild ein und bietet Investoren eine unvergleichliche Möglichkeit, an einem Standort mit außergewöhnlichem Potenzial Fuss zu fassen. Die zentrale Lage in einer Region, die Tradition und Moderne vereint, macht das Hotel zu einer erstklassigen Adresse für Reisende und damit zu einer stabilen wirtschaftlichen Grundlage. Mit erstklassigen Einrichtungen und einem Ambiente, das von der atemberaubenden Natur der Samnauner Alpen inspiriert ist, zieht das Alpchalet ein breit gefächertes Publikum an – von Wintersportlern bis hin zu Sommerurlaubern.

Darüber hinaus bietet die Region Samnaun eine stabile Grundlage für touristische Einnahmen und langfristige Perspektiven für Wachstum. Die strategische Positionierung als Premium-Destination und die Vorteile der Zollfrei-Zone eröffnen zusätzliche Umsatzpotenziale. Hier zu investieren bedeutet, Teil eines wirtschaftlichen Ökosystems mit konstantem Besucherzustrom und aussergewöhnlicher Rentabilität zu werden.



Outdoor Paradises

Samnaun verwandelt sich im Winter in ein wahres Paradies für Schneesportler und Naturliebhaber. Das grenzüberschreitende Skigebiet Samnaun-Ischgl bietet mit über 240 Pistenkilometern und modernsten Liftanlagen grenzenloses Skivergnügen. Egal ob Anfänger oder Profi – die perfekt präparierten Abfahrten, Snowparks und Freeride-Strecken lassen keine Wünsche offen. Für Langläufer stehen malerische Loipen bereit, die durch verschneite Wälder und über sonnige Ebenen führen. Winterwanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen in einer atemberaubenden Schneelandschaft ein, während Schlittelfahrten und Eislaufen die Herzen von Gross und Klein höher schlagen lassen.





Natur pur erleben

Wenn der Schnee schmilzt, verwandelt sich Samnaun in ein Paradies für Wanderer, Biker und Naturliebhaber. Über 250 Kilometer gut markierte Wanderwege führen durch eine spektakuläre Alpenlandschaft, vorbei an blühenden Bergwiesen, rauschenden Bächen und majestätischen Gipfeln. Für Mountainbiker bieten die abwechslungsreichen Trails Adrenalin und unvergessliche Ausblicke.

Die klare Bergluft und das sonnige Klima machen jeden Ausflug zu einem Erlebnis, ob bei einer gemütlichen Wanderung mit der Familie oder einer anspruchsvollen Bergtour. Besonders im Frühling begeistert die erwachende Natur mit einer unglaublichen Farbenpracht. Samnaun lädt auch zu ruhigen Momenten ein, sei es beim Entspannen auf einer der Sonnenterrassen oder beim Erkunden des traditionellen Dorfkerns – stets umgeben von der beeindruckenden Kulisse der Schweizer Alpen.





INVESTITIONS- POTENZIAL

Das Alpchalet Bellevue ist eine seltene Gelegenheit, in eine Immobilie mit herausragendem Potenzial zu investieren. Gelegen in Samnaun, einem der renommiertesten Skigebiete Europas, vereint dieses Chalet modernen Luxus, alpinen Charme und eine unvergleichliche Lage, die Touristen und Langzeitgäste aus der ganzen Welt anzieht.

Langfristige Ertragsmodelle – Long-Stay-Apartments

Eine besonders attraktive Möglichkeit ist die Umwandlung einzelner Einheiten in Long-Stay-Apartments. Diese exklusiven Apartments könnten für längere Zeiträume – etwa sechs Monate oder ein Jahr – an Gäste vermietet werden, die eine dauerhafte, luxuriöse Unterkunft in den Alpen suchen. Mit einer durchschnittlichen Miete von CHF 3'500 pro Monat könnten folgende Einnahmen erzielt werden:

- **Ein Apartment für 6 Monate:** CHF 21'000
- **Ein Apartment für 12 Monate:** CHF 42'000
- **10 Apartments für 12 Monate:** CHF 420'000

Diese Einnahmen könnten durch Zusatzservices wie Reinigungsdienste, Frühstück oder Zugang zum Wellnessbereich weiter gesteigert werden. Die Möglichkeit, sich längerfristig in einem solch prestigeträchtigen Chalet einzumieten, spricht digitale Nomaden, Saisonarbeiter in Samnaun oder Gäste mit einer Vorliebe für die Alpen an.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Erweiterungen

Das Hotel wurde 2019/2020 umfassend kernsaniert und ist mit modernster Infrastruktur ausgestattet. Dadurch ergeben sich weitere lukrative Nutzungsmöglichkeiten:

- **Vermietung des Restaurants, der Bar und Lounge**
- **Separate Vermietung für Club oder Store im UG**
- **Eigentümerwohnung im Dachgeschoss**
- **Events und exklusive Erlebnisse:** Organisation von Retreats, Hochzeiten oder exklusiven Skiwochen.
- **Day-Spa-Angebote:** Der hochwertige Wellnessbereich kann als Tagesangebot für externe Gäste genutzt werden.
- **Gastronomisches Konzept:** Mit einem Restaurant, einer Bar und einer Sonnenterrasse können erstklassige kulinarische Erlebnisse geboten werden.
- **Private und institutionelle Investoren:** Positionierung des Hotels als 3-plus bis 4-Segment** mit hoher Rendite durch gezielte Neupositionierung und innovative Konzepte

Perspektiven & Highlights

Duty-Free Shop: MWST-freier Handel mit Luxusgütern.

- «La Casa del Habano» Store: Einer der wenigen Zigarren-Stores in der Schweiz.
- Exklusive Zigarren aus Kuba
- Whisky-Tastings (japanische Whiskys) kombiniert mit Restaurantangebot
- Smoker's Lounge für Genuss und Events

Event-Optionen:

- Live-Musik-Events
- Ausbau des Clubs als Ergänzung zum Store

Hotelklassifizierung:

- 3* Plus
- Modernstes Hotel in Samnaun
- Küche mit Potenzial für Michelin/Gault Millau Standard
- Alternative Nutzung: Private Familienresidenz

Dieses Hotel bietet durch seine hochwertige Ausstattung und besondere Infrastruktur eine ideale Basis für ertragsstarke Betriebskonzepte.

Das Hotel erfüllt die baulichen und sicherheitstechnischen Anforderungen eines modernen Betriebs und ist sofort startklar für eine Wiedereröffnung.

Eine einzigartige Chance in den Alpen

Das Alpchalet Bellevue bietet nicht nur eine beeindruckende Substanz und Lage, sondern auch die Möglichkeit, innovative und lukrative Geschäftsmodelle zu realisieren. Nutzen Sie diese Chance, gemeinsam mit uns ein Projekt zu gestalten, das langfristige Erträge und ein unvergleichliches Erlebnis für Ihre Gäste bietet.

WIRTSCHAFTLICHE DATEN

Eröffnung: 2020/21 nach Kernsanierung und Erweiterung

Hotelbetten: 38 Betten inkl. 2 Suiten (je 4 Betten) und 4 Personalzimmer

Standort: Zentrum von Samnaun, nahe der Station des Ski-Gebiets Ischgl/Samnaun

Highlights:

- Tiefgarage
- Sonnenterrassen
- Ausgezeichnetes Restaurant
- Wellness- und Spa-Bereich
- Grosszügiger Eingangsbereich mit Bar
- «Himmelstreppe» führt ins Restaurant/Speisesaal

Nutzung: Ganzjahresbetrieb dank Beliebtheit im Sommer- und Wintertourismus.

Grunddaten:

- Grundstücksfläche: 1'393 m²
- Volumen GVA: 6'687 m³
- Reserve ungenutzter Raum: 142 m² (Rohbau 2)
- Totalumbau/Anbau: 2019/2020

Flächen (Gesamt: 510 m²):

- Hotelbar & Lounge (EG): 55 m²
- Smoker Lounge: 34 m²
- Hotelbar Lobby: 25 m²
- Frühstück/Workspace: 65 m²
- Tapas Restaurant Lobby: 95 m²
- «La Casa del Habano» Store: 36 m²
- Terrasse Nord: 30 m²
- Terrasse Süd: 170 m²

Parkplätze:

- Insgesamt: 25
- Tiefgarage: 9 Plätze (2 mit Ladestationen)

Allgemein zur Liegenschaft:

Zimmer: 17 Hoteleinheiten: 15 Doppelzimmer (ca. 20 m²) und 2 Apartments (jeweils mit 2 Schlafzimmern und separatem Wohnbereich)

Erbauung: Das Gebäude wurde nach umfangreicher Renovierung und einem Erweiterungsbau im Dezember 2019 fertiggestellt.

Technischer Zustand: Modernste Haustechnik auf aktuellem Stand, inklusive Heizung, Lüftung, Elektro und

Internet: Starkes WLAN in allen Zimmern

Videoüberwachung im gesamten Hotel

Ski-in/Ski-out mit direktem Pistenzugang

Duty-Free Zone (Mehrwertsteuer befreit)

Restaurantfläche

- Fläche: 95 m²
- Sitzplätze: ca. 40 Personen
- vorgelagerte Terrasse (24 Sitzplätze)

Terrasse

- Kapazität: 24 Sitzplätze

Smokers Lounge

- Sitzplätze: 17 Personen
- Besonderheit: Begehrter Humidor als Highlight

Barbereich

- Sitzplätze: 24 Sitzplätze an Tischen sowie 7 Barhocker an der Theke

Weitere Eigenschaften:

Trockenlager: 2

Kühlräume: 4 Industrie-Kühlschränke

Personalaufenthaltsraum: 1

Personalzimmer: 3

Office: 1

Lift: 3 (u.a. Küche > Lagerraum)

Terrasse: 2 (Südterrasse und Sonnenterrasse)

Öffentliche-WC's: 3

Skiraum: 1

Wäscherei: 1

Technikraum: 4

Besondere Merkmale:

- Ein Weltklasse-Humidor wurde als begehrter Raum eingebaut und gilt als Alleinstellungsmerkmal (USP) des Hauses

Wellnessbereich:

- Zwei Saunen (Finnisch und Bio), Dampfbad, Infrarotsessel mit Kneippbecken, Ruheraum und Regenduschen
- Effiziente Nutzung des kleinen Raums schafft eine hochwertige Wellness-Oase für Gäste

Zimmerausstattung:

- Jedes Zimmer mit offener Nasszelle (Dusche, Lavabo, WC), Parkettboden, Wand-TV, Safe und großflächigen Fenstern für optimale Ausblicke

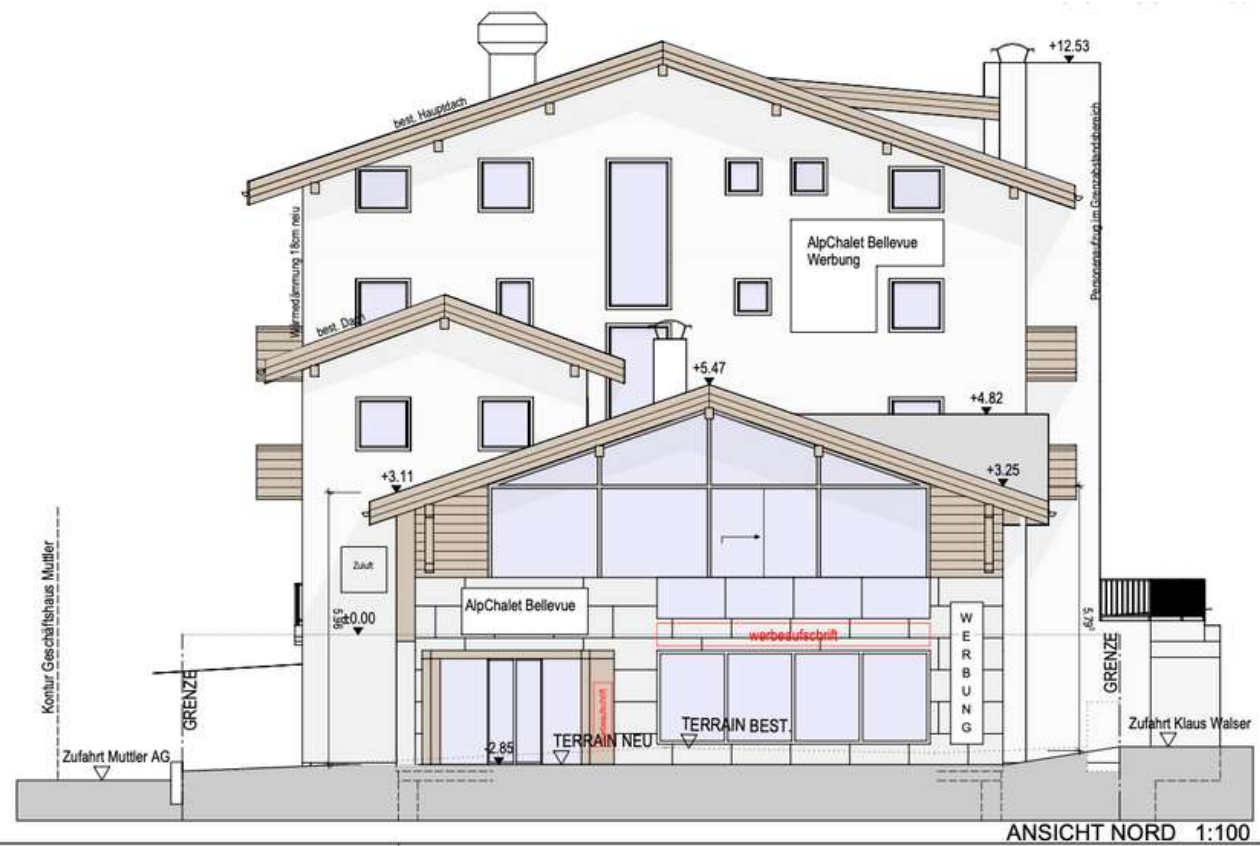
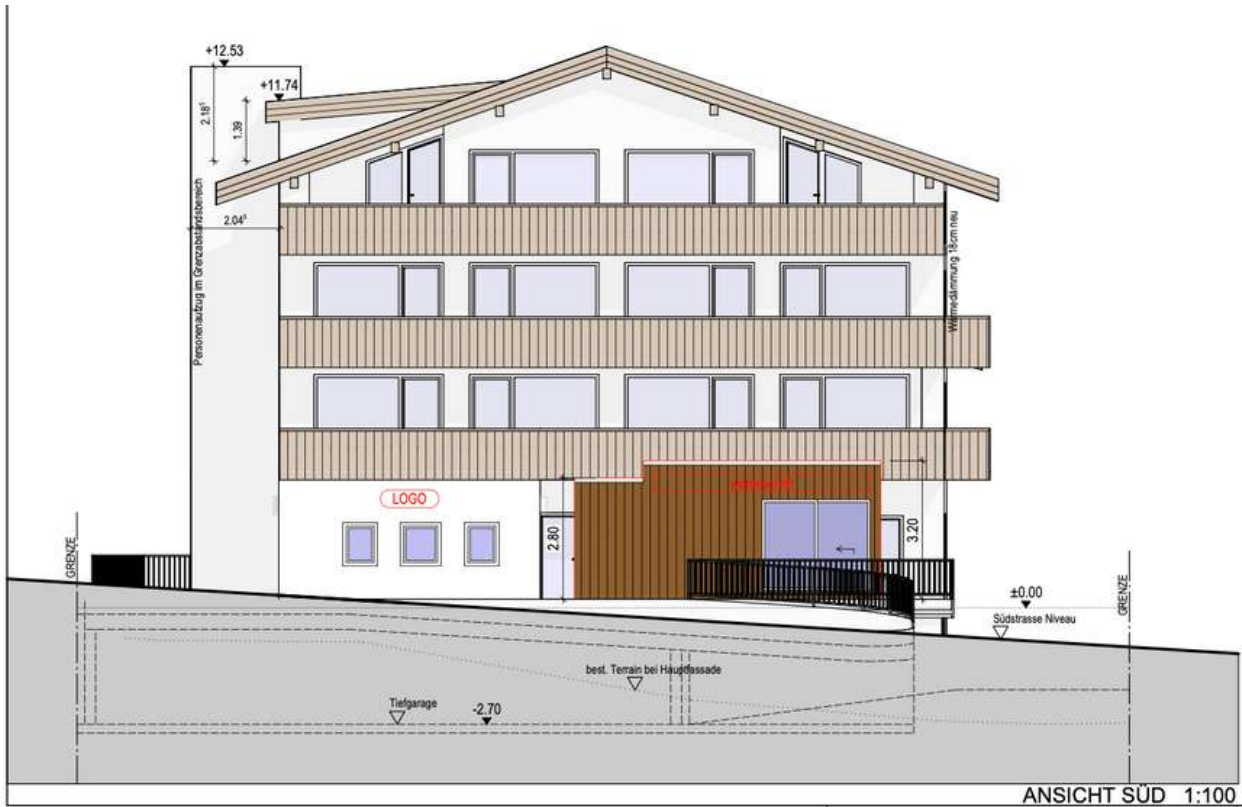
Parkplätze und Technik:

- Tiefgarage mit 9 Stellplätzen (inkl. 2 für Elektrofahrzeuge) und zusätzlichen Aussenparkplätzen.
- Moderner Skiraum mit abschliessbaren Schuhschränken für jedes Zimmer

Wirtschaftliche Situation und Potenzial

- Aktueller Status: Das Hotel ist derzeit geschlossen, nachdem ein Pächterpaar den Vertrag während der Corona-Pandemie aufgelöst hatte.
- Investitionskosten: Der Eigentümer strebt einen Verkauf an, um die bisherigen Investitionen in Liegenschafts Kauf und Renovationen zu decken.
- Ertragsherausforderung: Ein prognostizierter Jahresumsatz genügt nicht, um Zinslasten zu tragen, weshalb klassische Vermietungs- oder Pachtmodelle schwierig sind.



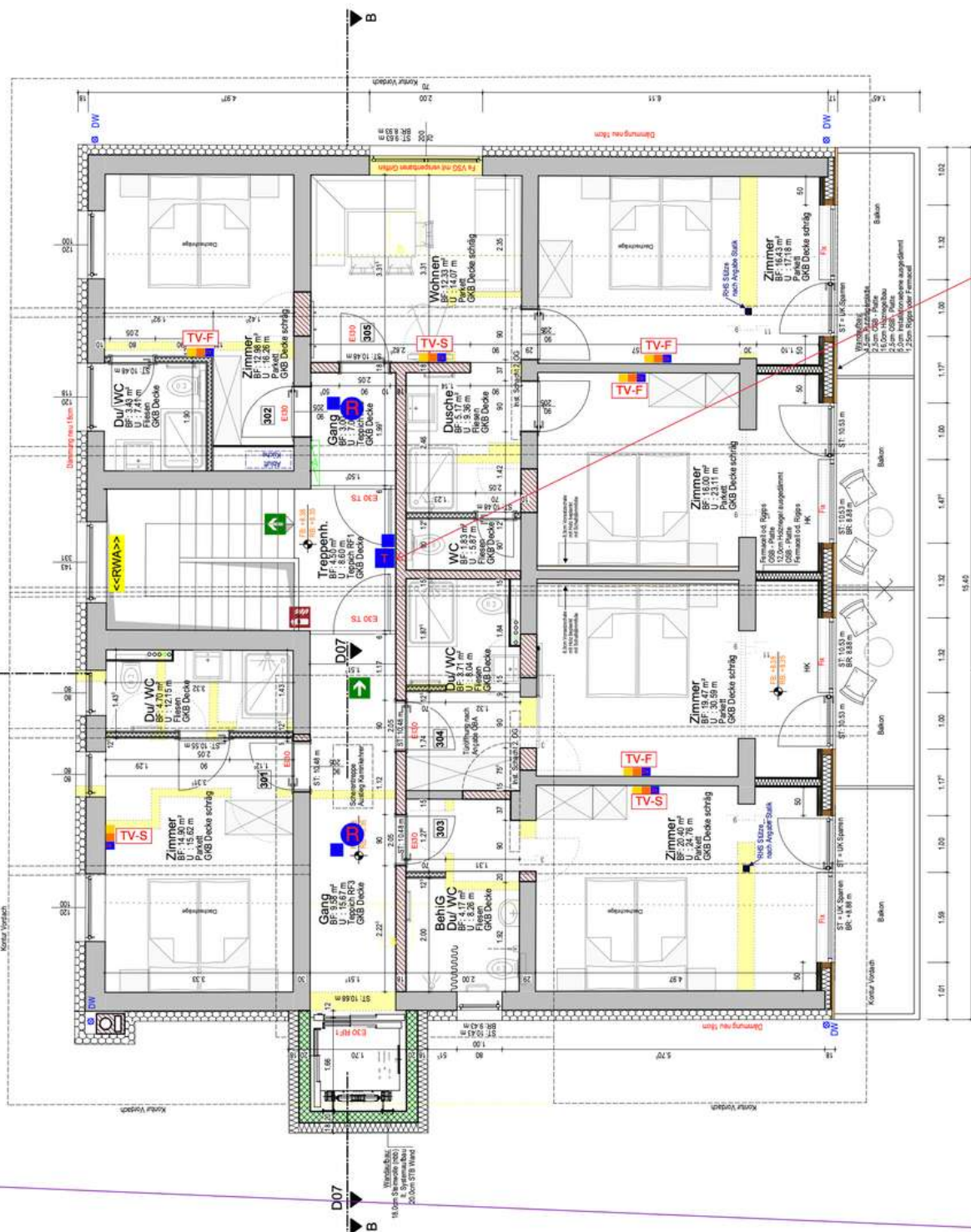






1. Obergeschoss





3. Obergeschoss

CHANCEN UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Alpchalet Bellevue in Samnaun bietet eine aussergewöhnliche Gelegenheit, eine bestehende Immobilie in einem der renommiertesten Skigebiete Europas nachhaltig weiterzuentwickeln und profitabel zu betreiben. Dank der hervorragenden Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem bereits bestehenden Ruf als alpines Refugium für gehobene Ansprüche eröffnen sich zahlreiche Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten, die das Investitionspotenzial deutlich unterstreichen.

1. Premium-Erlebnis für Gäste ausbauen

Mit seiner modernen, luxuriösen Ausstattung und den individuell gestalteten Zimmern sowie Appartements kann das AlpChalet gezielt als Premium-Hotel positioniert werden. Die exklusive Kombination aus gehobener Gastfreundschaft, einem umfangreichen Wellnessangebot und der Nähe zu erstklassigen Skigebieten bietet ideale Voraussetzungen, um internationale Gäste mit hohen Ansprüchen anzuziehen. Massgeschneiderte Dienstleistungen wie Long-Stay-Angebote oder exklusive Packages für Wintersportler und Sommeraktivitäten können zusätzliche Zielgruppen erschliessen.

2. Erweiterung des gastronomischen Angebots

Die gut ausgestattete Küche und die einzigartigen Räumlichkeiten bieten Raum für die Entwicklung eines innovativen Gastronomiekonzepts. Ein Fokus auf regionale, nachhaltige Kulinarik könnte nicht nur das Angebot erweitern, sondern auch das Gästerlebnis auf ein neues Niveau heben. Denkbar sind Themenabende, exklusive Wine & Dine Events oder Kochkurse, die den Gästen einen Einblick in die regionalen Spezialitäten gewähren.

3. Langfristige Einnahmen durch flexible Nutzung

Das Hotel bietet die Möglichkeit, Langzeitaufenthalte zu fördern, etwa in Form von Long-Stay-Appartements. Diese könnten saisonweise oder für längere Zeiträume vermietet werden, was stabile Einnahmen garantiert. Alternativ bietet der Dachstock eine spannende Gelegenheit für den Ausbau als exklusive Einliegerwohnung oder als privates Refugium für VIP-Gäste.

4. Einzigartiges Wellnessangebot erweitern

Der bestehende Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Bio-Sauna, Dampfbad und Ruheraum könnte durch zusätzliche Angebote wie Outdoor-Spas, Yoga-Retreats oder Personalised Wellness Packages ergänzt werden. Dies würde das Chalet als Rückzugsort für Erholungssuchende weiter etablieren und die Attraktivität ausserhalb der Skisaison steigern.

5. Event- und Business-Infrastruktur entwickeln

Dank der grosszügigen Räumlichkeiten und der imposanten Ausstattung eignet sich das Alpchalet ideal als Eventlocation. Hochzeiten, Firmenveranstaltungen oder exklusive Konferenzen könnten gezielt beworben werden, um zusätzliche Einnahmen zu generieren. Mit einer angepassten Infrastruktur – etwa modernster Tagungstechnik – lässt sich die Nutzung deutlich erweitern.

6. Regionale und saisonale Vermarktung stärken

Die Lage in Samnaun, mit seiner Nähe zu Ischgl und dem direkten Zugang zur Silvretta Arena, bietet unschätzbare Marketingvorteile. Eine stärkere Kooperation mit regionalen Tourismusorganisationen, der Ausbau digitaler Präsenz und gezielte Marketingaktionen – etwa für Ski-, Wander- oder Wellnessgäste – können die Auslastung in der Nebensaison verbessern.

7. Nachhaltigkeit als Wettbewerbsvorteil

Ein verstärkter Fokus auf Nachhaltigkeit, etwa durch regionale Lieferketten, energieeffiziente Technologien und Umweltzertifizierungen, könnte das Chalet auch für bewusst reisende Gäste noch attraktiver machen. Dies unterstreicht die Modernität und Weitsicht des Angebots und stärkt die Marke Alpchalet Bellevue.

Weitere mögliche Angebote für Gäste:

- Langlaufloipe
- Käseherstellung in der Engadiner Käserei
- Geführte Wanderungen und Schneeschuhtouren
- Kulinarische Themenabenden für Hotelgäste
- Hochzeiten, Geburtstage und andere private Veranstaltungen
- Firmenseminare, Workshops
- Ernährungsseminare, Gesundheitsseminare (z.B. Darmreinigung mit Programm)
- Hundeseminare und vieles mehr
- Neben Entspannung steht hier aktive Bewegung im Vordergrund – ein Paradies für Sportler aller Altersklassen und Talente
- Bikestrecken (Mountainbike, E-Bike) in direkter Umgebung zu Samnaun: 80 Kilometer bestens beschilderte und gepflegte Strecken in verschiedenen Schwierigkeitsgraden zur Verfügung
- Wandern: Über 250 km markierte Wanderwege in der Region Samnaun-Ischgl, geeignet für leichte bis anspruchsvolle Touren
- Winterwandern: Rund 70 km präparierte Winterwanderwege direkt in Samnaun, mit Anschluss an das grosse Netz der Silvretta Arena
- Schneeschuhwandern: Mehr als 10 markierte Schneeschuh-Trails, die durch unberührte Schneelandschaften und ruhige Berggebiete führen
- Skitouren-Routen mit schönen Abfahrten

Erlebnisse und Ausflüge in der Umgebung von Samnaun:

- **1 km: Silvretta Arena Ischgl-Samnaun** – Eines der renommiertesten Skigebiete Europas mit 239 Pistenkilometern, modernen Liften und beeindruckenden Bergpanoramen.
- **5 km: Alpenquell Erlebnisbad** – Entspannung pur im höchstgelegenen Bäderparadies der Schweiz mit Wellness- und Badeangeboten, ideal nach einem Tag in den Bergen.
- **15 km: Vider Truja Erlebnispark** – Spannende Themenwege und Erlebnisstationen rund um Wasser und Natur auf über 2'000 Metern Höhe.
- **20 km: Engadiner Käseerei** – Ein Einblick in die traditionelle Herstellung von Bündner Käse und anderen regionalen Köstlichkeiten mit Degustationen und Führungen.
- **25 km: Tschlin-Distillerie** – Entdecken Sie die Kunst der Herstellung von lokalem Gin, Schnaps und Likören in einem charmanten Engadiner Dorf.
- **Schmuggler Trail:** anspruchsvolle Mountainbike-Strecke, die entlang historischer Schmugglerpfade verläuft und mit spektakulären Ausblicken sowie alpinen Herausforderungen begeistert
- **Salaaser Kopf Trail:** anspruchsvolle Mountainbike-Tour über 24,8 km
- **Via Claudia Augusta:** historische Römerstrasse, die von Norditalien bis nach Süddeutschland führt und heute als beliebte Rad- und Wanderroute beeindruckende Landschaften und kulturelle Highlights verbindet.
- **Wanderung zum Piz Munschuns:** mittelschwere Wanderung vom Alptrider Sattel über den Piz Munschuns nach Samnaun-Compatsch über eine Strecke von 9,39 km
- **Urlaub mit Hund** – ein Paradies für vierbeinige Freunde
- **Märchenweg Samnaun:** führt durch die zauberhafte Geschichte der Murmeltiere Murmina und Murmin auf etwa 2,7 km Strecke
- **Clozza-Schlucht bei Scuol:** beeindruckt mit ihrer wilden Vegetation und natürlichen Schönheit
- **Val d'Uina:** diese spektakuläre Felsenschlucht im Unterengadin ist bekannt für den in die steile Felswand gesprengten Weg 'Il Quar'

Besondere kulinarische Spezialitäten der Region:

- **Plain in Pigna** – Traditionelles Kartoffelgericht.
- **Bündnerfleisch, Bergkäse** und **Engadiner Nusstorte** – Kulinarische Klassiker, die die Authentizität der Region widerspiegeln.
- **Gerstensuppe** und **süsse Fuatscha Grassa** – Perfekt für die alpine Atmosphäre.



KONTAKT FÜR INTERESSENTEN

Erleben Sie das Alpchalet Bellevue – eine aussergewöhnliche Immobilie, die modernen Luxus mit alpinem Charme verbindet. Ob als exklusives Boutique-Hotel, repräsentatives Ferienanwesen oder Investitionsobjekt mit vielseitigen Möglichkeiten – dieses Juwel in den Schweizer Alpen bietet unzählige Perspektiven in einer der begehrtesten Lagen Europas.

Entdecken Sie die grosszügige Ausstattung, die luxuriösen Zimmer und Apartments sowie die einzigartige Atmosphäre dieses Hauses. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie individuell, um Ihre Vision in die Tat umzusetzen. Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail, und lassen Sie uns gemeinsam das Potenzial dieses aussergewöhnlichen Anwesens erkunden.



markus@immoanker.ch



078 252 11 55



MARKUS
Wymann



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30