

## Investiční příležitost u Lipna - penzion / projekt 9 bytových jednotek, Frýdava

Frýdava, Přední Výtoň



**18 000 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Hana Zaňková,**  
**MBA**

**Tel.:** 725 910 910

**GSM:** +420721865568

**E-mail:**

[hana.zankova@re-max.cz](mailto:hana.zankova@re-max.cz)

<b>Plocha kanceláří:</b>	728 m <sup>2</sup>	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Druh prostor:</b>	Jiné
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 120 V; Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji bývalý penzion s restaurací a wellness zázemím v atraktivní lokalitě Lipna, s platným stavebním povolením na přestavbu na bytový dům o 9 bytových jednotkách.

Objekt byl zkolaudován v roce 2004 a až do roku 2023 úspěšně fungoval jako penzion s restaurací. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu - po generální rekonstrukci oken, s udržovanou fasádou i střechou. Veškeré rozvody elektřiny, vody, odpadů i vzduchotechniky jsou plně funkční. Objekt je kompletně vyklizený a připravený k okamžitému využití či rekonstrukci dle záměru nového majitele.

Třípodlažní budova nabízí celkovou užitnou plochu 728 m<sup>2</sup>. Součástí je pozemek o výměře 1 191 m<sup>2</sup>, zahrnující obslužné komunikace a 12 parkovacích míst. Nemovitost je napojena na vodovod, kanalizaci, elektřinu (3x100 A) a

pevný internet.

Vytápění je řešeno elektricky:

- 2. NP - přímotopy
- 1. a 3. NP - radiátory napojené na elektrokotel

Možnosti využití:

- penzion a restaurace
- bytový dům
- rekreační objekt
- kombinace bydlení a podnikání
- investiční projekt dle vlastního záměru

Lokalita:

Nemovitost se nachází v klidné části Lipenska, v bezprostřední blízkosti turistických a cyklistických tras a pouhých cca 150 m od vodní plochy Lipna.

Výborná dostupnost:

- Frymburk - přívozem cca 5 minut
- Lipno nad Vltavou - 10 km
- Rakouské hranice - 5 km
- Bad Leonfelden - 15 km
- Linz - 49 km
- Lyžařské středisko Lipno - 10 km
- Hochficht - 30 km

V okolí se nachází množství turisticky atraktivních míst, wellness center, sportovišť, hradů a zámků.

Současné dispoziční řešení penzionu (po vybavení):

- kapacita 38 lůžek + 7 přistýlek
- 4 pokoje s koupelnou a kuchyňkou
- 1 apartmán s jednou ložnicí
- 4 apartmány se dvěma ložnicemi
- restaurace s barem pro cca 40 hostů
- venkovní terasa pro cca 35 hostů
- profesionálně vybavená kuchyň
- wellness se saunou, vířivkou a posilovnou
- klubovna pro skupiny a firemní akce

Provoz penzionu:

Objekt byl v provozu v letech 2005–2023 a generoval roční tržby přibližně 3,5 mil. Kč, a to bez aktivního marketingu či práce se značkou. Stabilní klientela vznikala převážně na základě doporučení a opakovaných pobytů.

Investiční potenciál:

Velkou přidanou hodnotou je platné stavební povolení na přestavbu na 9 bytových jednotek. Přestavba byla již formálně zahájena (platné stavební povolení).

Projekt zahrnuje:

- 9 bytových jednotek
- sklepy a technické zázemí
- obytnou plochu 578 m<sup>2</sup>
- společné prostory 115 m<sup>2</sup>
- terasy a lodžie 35 m<sup>2</sup>

Další výhody:

- kompletní projektová dokumentace
- projekty jednotlivých profesí (elektro, vzduchotechnika, zdravotní technika aj.)
- poslední možnost bytové výstavby v lokalitě dle nového územního plánu

Energetický štítek ve zpracování.

V případě zájmu kontaktujte makléře nemovitosti.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.