



# PREMIUM INVESTITIONS- OBJEKT

SEMINARIUM F5



## KONTAKT

**MMAG. CHRISTOPH JAROSCH**  
**SPIELBERGSTRASSE 40B**  
**A-6391 FIEBERBRUNN**  
**+43 670 50 80 989**  
**SEMINARIUM.F5@GMAIL.COM**

### Standort

Tirol | Bezirk Kitzbühel | Fieberbrunn

### Gebäudeart

Wohnhaus mit bis zu 13 unabhängigen Einheiten

### Objektdetails

unter **[www.seminarium-f5.com](http://www.seminarium-f5.com)**  
3D Rundgang und Informationen

**PREIS AUF ANFRAGE**

Weitere Details zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden Kaufinteressenten vor Abgabe eines verbindlichen Kaufangebots zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind unverbindliche Circa-Werte. Trotz sorgfältiger Zusammenstellung übernimmt der Eigentümer keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Irrtümer bleiben vorbehalten.

## Introduction

Es handelt sich hier um ein auf Grund seiner vielfältigen, unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten in seiner Art seltenes und damit außergewöhnliches Investitionsobjekt in den Kitzbüheler Alpen.

Es bietet die Möglichkeit der Nutzung als Ordinationsräumlichkeiten | Gemeinschaftspraxen | Schulungsräumlichkeiten | touristische Apartments | dauerhaftes Wohnen | bis hin zum Verkauf einzelner Einheiten (aus technischer Sicht sind 13 unabhängige Einheiten möglich). Es ist voll eingerichtet sowie ausgestattet, kann übergangslos übernommen und unterbrechungsfrei weiterbetrieben werden.

## Location

Die begehrte Lage im wahrscheinlich schneesichersten Teil der Kitzbüheler Alpen, in unmittelbarer Nähe zu Kitzbühel sowie St. Johann und deren Gesundheits- sowie touristischen Angeboten, dem direktem Zugang zu einem der größten Skigebiete Österreichs, in einer Gemeinde, die in moderne Infrastruktur und Angebote (Winter als auch Sommer) investiert und dort in Gehreichweite, genau zwischen Dorfzentrum und Schilift, ermöglicht es, die Nachfrage des dortigen Klientels im Bereich ärztliche Versorgung, gesundheitliche Dienstleistungen, neuer Angebote im gesundheitlichen Bereich, Gemeinschaftspraxen, Schulungen/Kurse für Gruppen, hochwertige touristische Apartments, Mietwohnung, Wohnungseigentum – immer in einem dem Bezirk Kitzbühel gerecht werdenden Ambiente – gerecht zu werden.

## Overview

Fertigstellung 07.2020 | Bauausführung Stahlbeton (EG, Lift) und Holz (OG1 bis OG 3) | 4 Ebenen mit Lift | Wohn-/Nutzfläche 800 m<sup>2</sup> | 6 Garagenstellplätze | 17 Stellplätze | Grundfläche 1.660m<sup>2</sup> | annähernd barrierefrei | Parifizierung vorbereitet.

## You get / Current usage / Hard Facts

Sieben in der Nutzung jederzeit adaptierbare touristisch genutzte Apartments. Alle individuell möbliert, Großzügigkeit und Individualität betonend - Größe, Raumhöhe, Verglasung, Einrichtung, Balkon, Terrasse oder Garten.

Einen Schulungsbereich (Top Schulung ca. 163m<sup>2</sup>) mit zwei Lehrsälen (Nr. 1 - Kurse siehe Homepage, Nr. 2 - therapeutische Kurse mit ICAROS Health und Cloud), eingerichteten Aufenthaltsbereich mit Küche, großzügigem Sanitärbereich, Handicap WC, Zusatzräumen.

Beide Lehrsäle sind unterteilbar in zB zusätzliche Einzelpraxen.

Der Schulungsbereich ist technisch in zwei unabhängige Einheiten unterteilbar.

Zwei therapeutische Praxen (Top 8 und 9), mit je zwei getrennten Räumen und je ca. 60m<sup>2</sup>.

Eine offizielle ICAROS-Demo-Location (ICAROS Ausstattung ist nicht im Kaufpreisenhalten).

Ein Penthouse mit Ausblick auf den Wilden Kaiser, die Buchensteinwand sowie die Leoganger Steinberge für den Betreiber | Eigentümer oder touristische Nutzung. Es kann technisch in zwei unabhängige Einheiten unterteilt werden und wurde höherwertig ausgestattet.

## **You get / Current usage / Soft Facts**

Einen etablierten touristischen Betrieb in Lift- und Zentrumsnähe mit hoher Zufriedenheit (siehe Booking.com).

Vertreten auf verschiedenen Plattformen (TVB, Booking.com, AirBnB, Check24.com, .....).

Eine ausbaubare touristische Präsenz, da eine professionelle touristische Vermietung nicht im Vordergrund stand.

Einen eingerichteten Schulungsbereich – Bestuhlung, Massageliegen, Beamer, Leinwand usw..

- Firmenname „Seminarium F5“
- SF5 Logo
- Homepage - [www.seminarium-f5.com](http://www.seminarium-f5.com)
- Google- und Facebookpräsenz

100% Eigentum und damit das Alleinentscheidungsrecht betreffend Nutzung

## **Construction Details**

Erdgeschoß Stahlbeton, OG 1 bis 3 Holzbauweise, DG Holzbauweise Pro Bio.

Die Penthouse-Wohnung besteht derzeit aus zwei getrennten Wohnbereichen.

Jede Einheit hat entweder Garten, Terrasse oder Balkon.

Die überdachten Terrassen sind verglasbar (aktuelle Bauordnung beachten).

Top 1 und 2 können zusammengelegt werden.

Die Immobilie ist annähernd barrierefrei.

Die Immobilie entspricht der Brandklasse 4 und hat zwei Fluchtwege.

Kabelgebundene Feuer- und Rauchmelder mit Zentrale im Elektroraum.

In Top 6, Top 7 und Top Schulung können aufgrund der vorhandenen Leerverrohrungen zusätzliche Küchen eingebaut werden.

Alle Küchen-Blindanschlüsse haben ein Zirkulationssystem (keine Keimgefahr durch stehendes Wasser).

Leerverrohrung (inkl. Verkabelung) für E-Ladestationen in den Garagen und für den Parkplatz sind vorhanden.

Internet - LWL Anschluss, LAN in fast jedem Raum (VLAN möglich), WLAN via AccessPoints im ganzen Haus.

Generell sind bauliche Änderungen aufgrund der Holzbauweise relativ einfach umsetzbar.

## **Economic Note**

Ziel des Erbauers war, sich alle Eventualitäten offen zu lassen und damit maximal flexibel auf alle Herausforderungen oder Zielwechsel reagieren zu können, was sich in Bauweise und Widmung widerspiegelt. Die wichtigste Konstante dabei war die uneingeschränkte Dauer- und Eigennutzung der überaus großzügigen Penthouse-Wohnung des jeweiligen Betreibers/Eigentümers.

Die Bereitstellung von Infrastruktur wie z.B. Sekretariat, Arbeitsgeräte, Webauftritt, Marketing, Reinigung und Parkplätze für im Gesundheitsbereich tätige Personen ermöglicht dem momentanen Betreiber (Stand 2025) eine Nettofinanzierung der Immobilie.

Aufgrund der Planung, Bauweise und Widmung können die Einheiten individuell als Praxis-, Therapie, Gäste- oder Wohnraum genutzt werden (siehe Widmung und Nutzwertgutachten). Der Erhalt des Vorsteuerabzuges bei Übernahme des Betriebes bzw. die Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges bei Nutzungsänderung sowie der uneingeschränkten Nutzung des Penthouse durch den Erwerber ist durch Selbigen zu prüfen.

Die Bauweise und Widmung erlaubt viele individuelle und speziell auf den Käufer zugeschnittene Verwendungsänderungen.

## General Information

Übersicht	Details
Fertigstellung	2020
Bauausführung	EG Stahlbeton / OG 1-3 Holzbauweise
Lift	1
Einheiten	10 (lt. Baubewilligung) / 13 technisch möglich
Wohn- / Nutzfläche	800 m <sup>2</sup>
Garagenplätze	6
Stellplätze	16 im Freien (ev. überdachbar)
Handicap-Parkplatz	1 (im Eingangsbereich, überdacht)
Heizung	Bodenheizung (Gas, Holz)
Fenster / Türen	Kunststoff / Alu bzw. Holz / Alu (DG)
Verglasung	3-fach
Böden	Fliesen / Vinyl bzw. Fliesen / Parkett (DG)
Raumhöhe	ca. 255 bis 275 cm
Türlichten	ca. 220 cm
Internet	Glasfaserinternet
WLAN / LAN	Im ganzen Haus
Videoüberwachung	Im Eingangsbereich (mit Aufzeichnung)

Die Immobilie wurde in einer Kombination aus Stahlbeton- und Holzbauweise errichtet, bietet eine flexible Raumaufteilung, moderne technische Ausstattung und eine großzügige Penthouse-Wohnung zur möglichen Eigennutzung.

### Details about the units

Geschoß	Einheit	lt. NW-GA	Größe (ca. m <sup>2</sup> )
EG	Top 1	Top W1	ca. 49,00
EG	Top 2	Top W2	ca. 50,00
EG	Kellerabteil	Top W7 Zubehör	ca. 28,00
1. OG	Top 3	Top W3	ca. 55,00
1. OG	Top 4	Top W4	ca. 61,00
1. OG	Top 5	"Lager"-S2	ca. 35,00
1. OG	Top 6	Top S2	ca. 68,00
1. OG	Top 7	Top S1	ca. 61,00
2. OG	Top 8	Top W5	ca. 35,00
2. OG	Top 9	Top W6	ca. 66,00
2. OG	Schulungsbereich	Top S3	ca. 163,00
DG (*)	Top 10A+B	Top W7 (PH)	ca. 149,00

(\*) Die Penthouse-Wohnung besteht derzeit aus zwei unabhängigen Wohneinheiten mit einer Dachterrasse (ca. 148,00 m<sup>2</sup>)

## About Fieberbrunn

Fieberbrunn ist im Bezirk Kitzbühel mit seinen ca. 4.400 Einwohnern der größte Ort des Pillerseetales. Den Nächtigungszahlen nach ist es ein sehr beliebtes Ferienziel und bietet auch Anreize für dauerhaftes Wohnen. Als „Schneeloch“ genießt man hier in der Wintersaison seit jeher eine „beruhigende“ Schneesicherheit, zusätzlich abgesichert durch eine fast durchgehende Pistenbeschneigung.

Seit der Wintersaison 2015/2016 ist das Skigebiet Fieberbrunn mit dem Skigebiet Saalbach-Hinterglemm-Leogang verbunden. Die dadurch zur Verfügung stehenden ca. 270 Pistenkilometer machen es zu einem der größten Skigebiete Europas. Wer die Nähe Kitzbühels sucht, erreicht dieses innerhalb 30 Minuten mit dem Auto.

Im Sommer stehen zahlreiche Wanderwege, von fordernden Gipfelwanderungen bis zu bequemen Panoramawegen, der Badeteich „Lauchsee“, der Tennisclub Fieberbrunn, der Erlebnispark Familienland, Radwege, ein Mountainbike-Parcour und weitere Angebote zur Verfügung. Die Gemeinde veranstaltet im Sommer Unterhaltungs-Events und erweitert bzw. aktualisiert das Angebot laufend.

Nicht erst seit dem Zusammenschluss mit Saalbach-Hinterglemm-Leogang, seither jedoch verstärkt, herrscht hier eine anhaltende und umsichtig durchgeführte Modernisierung und Erweiterung. Das gilt für Infrastruktur, Serviceleistungen, modernes Ortsmarketing, Unterstützung und Weiterbildung der touristischen Anbieter durch den Tourismusverband, Lebens- sowie Wohnqualität und weitere Bereiche.

Örtlichkeiten	Nahversorgung	Freizeit / Unterhaltung
Kitzbühel – 21 km	Dorfzentrum – 750 m	Golfplatz Kitzbühel – 21 km
St. Johann – 10 km	Supermarkt – 220 m	Golfplatz Ellmau – 22 km
Einstieg Langlaufloipe – 300 m	Bank/Bankomat – 750 m	Sportflugplatz St. Johann – 10 km
Hallenbad / Sauna – 1,5 km	Zahnarzt – 750 m	Leogang – 17 km
Lauchsee Fieberbrunn – 2 km	Mountainbike-Park – 800 m	Salzburg (A1 / A10) – 65 km
Tennisplatz – 2 km	Bahnhof – 3 km	München – 125 km
Erlebnispark Familienland – 4,8 km	Busstation – 200 m	e-Bike Verleih – 750 m

## Details

### Penthouse

- Bauweise: Holz-Pro-Bio
- 2 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer mit Lehmputz
- 1 Schrankraum / Ankleide
- 3 Bäder mit WC/Bidet, davon 2 mit bodenebener Dusche, 1 mit Badewanne
- Parkettboden: Eiche, gehobelt & geölt
- Fenster/Terrassentüren: Holz/Alu mit bodentiefen Panoramafenstern
- 2 DAN-Küchen
- weitere Räume
- 2 wasserführende Holzöfen
- Großzügige Terrasse

### Tourist Apartments

- Böden: Vinyl Eiche, Bäder/WC gefliest (30x60 cm)
- Voll ausgestattete Küchen
- Multimedia: TV, Gegensprechanlage, WLAN, LAN in fast jedem Raum
- Komplett möbliert

### Training Area

- Seminarräume: Bestuhlung, Deckenbeamer, mobiler Beamer, Motorleinwand
- Aufenthaltsraum: Küche, Theke, Bistrotische, Stühle
- Sanitär: Herren-WC (1 Toilette, 2 Urinale), Damen-WC (2 Toiletten), Handicap-WC mit bodenebener Dusche & Notrufsystem

### Equipment Guest Rental

- Hochwertige Bettwäsche, Handtücher, Morgenmäntel
- Organisationsmaterial für Reinigung
- 2 Waschmaschinen, 1 Trockner, 1 Bügelmaschine

# Summary I

Kategorie	Details
Bauliche Besonderheiten allgemein	- Fast vollständige Holzbauweise (EG Stahlbeton, jedoch rigips- und holzverkleidet bzw. Holz-Innenwände)
	- Raumhöhen bis zu 275 cm
	- Türlichten 220 cm
	- Sehr großzügige Verglasung (siehe „Ansichten“ auf Homepage)
	- Jede Einheit mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
	- Penthouse in hochwertiger Bauweise/Ausstattung
	- Sicherheitsklasse 4
	- Bis zu 13 unabhängige Einheiten möglich (individuelle Steuer- und Abrechenbarkeit vorgesehen)
	- Änderungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen eingeplant
	- Zwei Lehrsäle mittels Trockenbauwände unterteilbar (Bodenheizung entsprechend verlegt)
	- Seminarbereich in zwei unabhängige Einheiten teilbar
Wirtschaftliche Aspekte	- Etablierung von medizinisch-/therapeutischem Workspace (Dauernutzung/Teilzeit-Nutzung)
	- Unabhängige Privat-Praxen unterschiedlicher Größen
	- Infrastruktur und Schulungsmöglichkeiten
	- Großzügige Arbeitsmöglichkeiten für Gruppen
	- Ausbau ärztlicher/therapeutischer Angebote
	- Medizin-/Schulungs-/Gesundheitskonzept für den Bezirk Kitzbühel
Wirtschaftliche Absicherung	- Unterschiedliche Nutzungsarten möglich (z. B. touristische Nutzung zur finanziellen Unterstützung des therapeutischen Ausbaus)
	- Mehrfachnutzung und Nutzungsänderungen bis hin zum Verkauf einzelner Einheiten eingeplant
Vorsteuerabzug	- Möglich durch Bereitstellung von gemeinsamem Sekretariat, therapeutischen Geräten, Webauftritt, Marketing, IT-Infrastruktur, Reinigung und Parkplätzen
Alleineigentum	- Nutzung ohne Mitspracherecht weiterer Eigentümer
Adaptierungen	- Aufgrund der Holzbauweise relativ einfach durchführbar
Tourismus	- SF5 als touristischer Betrieb etabliert und auf Buchungsplattformen vertreten
	- Touristische Auslastung durch Marketing ausbaufähig
	- Tourismus war nicht das Primärziel
Touristische Nutzung	- Sieben touristisch genutzte Apartments (6x 2er, 2x 4er Apartments, 3x hochwertige Doppel-Schlafcouch als Erweiterung)
	- Organisatorische und reinigungstechnische Ausstattung vorhanden (WaMa, Trockner, Bügelmaschine, Wäsche)
Name SF5	- Name Seminarium F5, Logo und Kundendatei können übernommen werden
Homepage	- www.seminarium-f5.com kann übernommen werden
Buchungen	- Buchungen bis Frühjahr 2026 vorhanden
Zufriedenheit	- Gästezufriedenheit auf Booking.com abrufbar
Weiterführung	- Unterbrechungsfreie touristische Weiterführung möglich
Mehrfachnutzung	- OG 2 und Penthouse können unbeeinflusst von der touristischen Nutzung (EG und OG1) genutzt werden

## Summary II

Kategorie	Details	
Weitere mögliche Nutzungsarten	- 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 Veränderungsmöglichkeiten	- 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 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 möglich	
	- E-Ladestationen in den Garagen und auf dem Parkplatz vorgesehen	
	- Der Schulungsbereich ist in zwei unabhängige Einheiten unterteilbar (die einzelne Abrechenbarkeit ist vorbereitet)	
	- Die zwei Lehrsäle sind mittels Trockenbau unterteilbar (Bodenheizung ist entsprechend ausgeführt)	
	- Beide Garagen sind für die Installation einer Beheizung mit separater Abrechnung vorbereitet	
	Barriere-reduzierte Ausführung	- 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	- 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)		

# Summary III

Kategorie	Details
Ausstattung	Top 1 bis 7/9: 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 Federkernmatratzen
	Top 7: Standard-Doppelbetten mit 26 cm Federkerneinzelmatratzen
Top 8	- Momentan als Praxis 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, Notfallsummer
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 m <sup>2</sup> )
	- 3 Badezimmer mit WC / Bidet, zwei davon mit bodenebener Dusche, eines davon mit Badewanne, Abluft mit Nachlaufrelais u. Hygrostatsteuerung
	- Parkettboden Eiche gehobelt, 4V, 4-seitige Fase, geölt
	- Fenster und Terrassentüren in Holz / Alu
	- Zwei DAN-Küchen
	- Zwei wasserführende Holzöfen
	- 1 oder 2 (voneinander unabhängige) Einheiten sind möglich (100 m <sup>2</sup> / 48 m <sup>2</sup> )
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 DAN-Küchen, AEG-Küchengeräte, zusätzlich Einzel-Kühlschrank und Gefrierschrank
	- Alle Küchen sind mit Soft-Closing der Türen und der 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 Einheiten ist einzeln steuerbar und für eine individuelle Abrechenbarkeit vorbereitet

# Architectural drawing



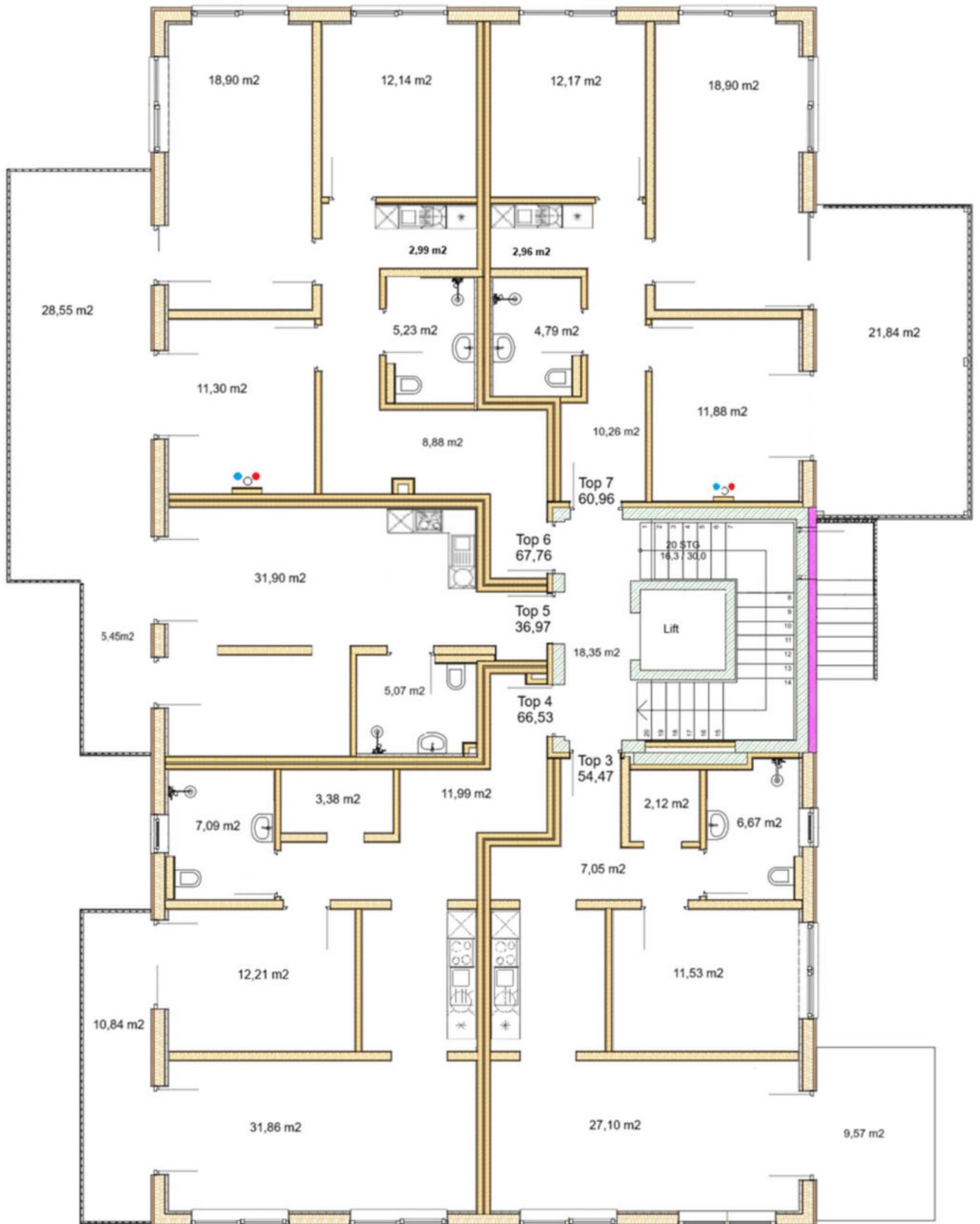
# Site plan



# Ground floor



# First floor





# Top floor





[www.seminarium-f5.com](http://www.seminarium-f5.com)