



INNVIERTLER

Versailles

Kauf

Linker Flügel & Marstall



Event- & Erlebnisschloss
Innviertler Versailles!

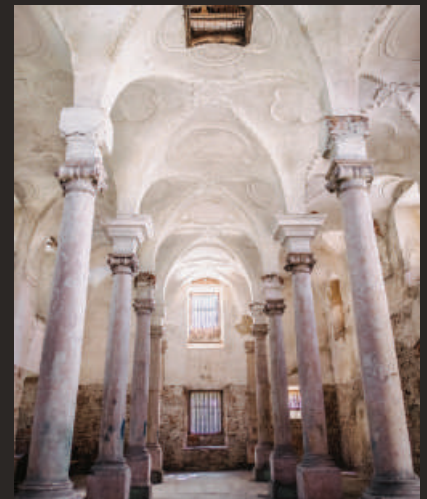
www.innviertler-versailles.at

DAS ^{INNVIERTLER} Versailles ALS INVESTMENT

Das Innviertler Versailles ist ein barockes Wasserschloss im Herzen des Innviertels, welches in den letzten Jahren generalsaniert wurde, und sich in einem ausgezeichneten baulichen Zustand befindet. Es ist ertragreich entwickelt und es wurde ein funktionierendes Geschäftskonzept mit verschiedenen Zweigen (Events, Urlaub/Nächtigungen, Attraktionen, Gastronomie, Shop, Vermietung) etabliert.

Die touristische Nutzung des Schlosses soll durch interaktive Schlossführungen und weiteren touristischen Angeboten massiv ausgebaut werden.

Da ein Großteil der Entwicklungstätigkeit (Konzept und bauliche Sanierung) fertiggestellt ist, suchen wir einen Partner auf Grundlage einer fairen Liegenschaftsbewertung. Es besteht auch die Möglichkeit den linken Flügel inklusive dem Säulensaal Marstall käuflich zu erwerben.



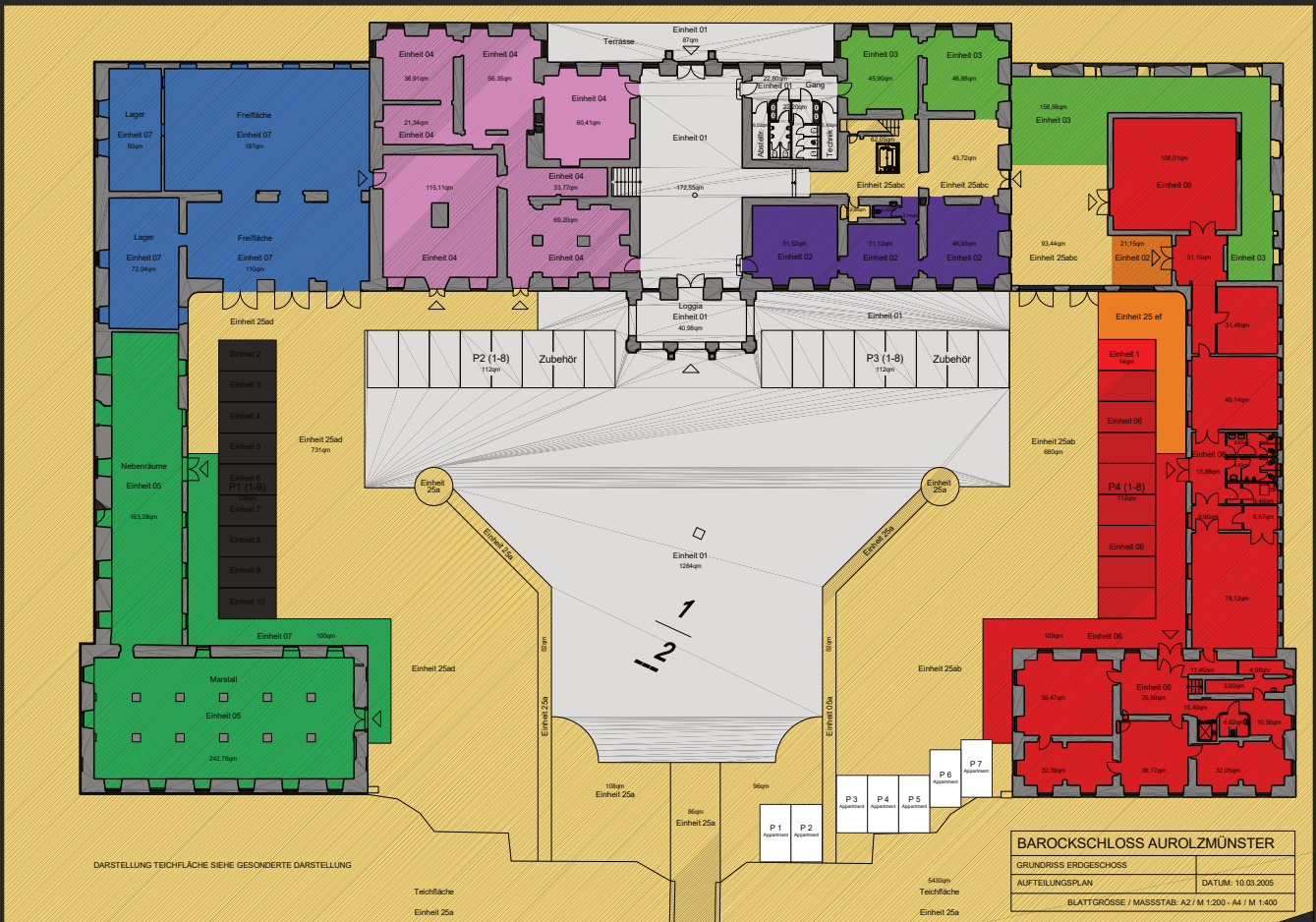
WAS KANN SICH EIN INVESTOR VON DIESER IMMOBILIE ERWARTEN:

- 🏰 Sie ist kostendeckend, ertragreich und hat weiteres Potenzial, um den Ertrag zu erhöhen.
- 🏰 Es ist eine Sonderimmobilie, die auch einen „Sonderstatus“ genießt. Mit dieser Immobilie hat man einen einzigartigen USP, der sich hervorragend vermarkten lässt.
- 🏰 Es handelt sich nicht nur um eine baulich sanierte und entwickelte Immobilie, sondern auch um ein ertragreiches Unternehmen mit eigener Marke. Die Marke Innviertler Versailles lässt sich weiterentwickeln und noch viel größer denken.
- 🏰 Regionales und Nachhaltiges Investment, dass in Richtung Förderungen und Nutzung dem „Zahn der Zeit“ entspricht: nachhaltig, regional, energieautark.
- 🏰 Gutes Einvernehmen mit den Behörden und dem Denkmalschutzamt.
- 🏰 Weiter repräsentative Flächen für Seminare, Workshops, Vertriebsaufbau, Standorterweiterung für Ihr Unternehmen.
- 🏰 Wertsteigerung.
- 🏰 Langfristiges Investment mit Diversifizierung durch Tagesgeschäft und Immobilienveranlagung.
- 🏰 Möglicher Komplettumbau der Geschäftsbereiche und Nutzung der Flächen für ein anderes Konzept.

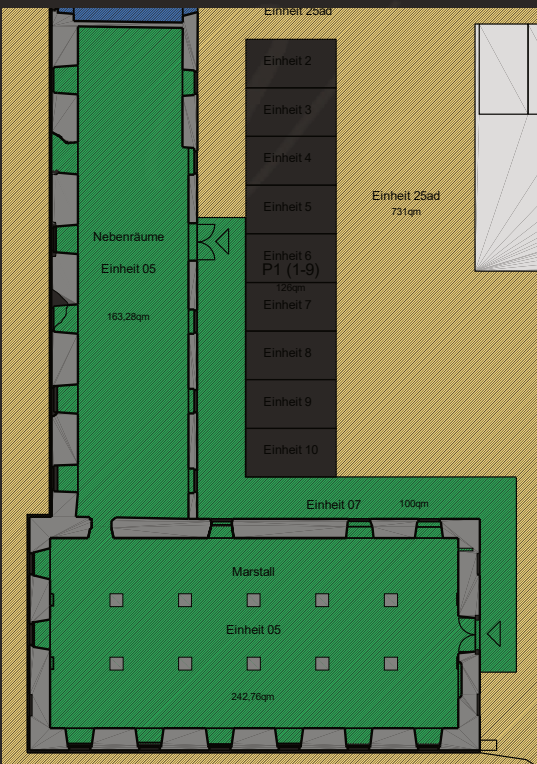


LIEGENSCHAFT MIT PARIFIZIERUNG:

GESAMTER GRUNDRISS



EINHEIT 5
Die gesamte Einheit 5 steht zum Verkauf.



LINKER FLÜGEL & MARSTALL

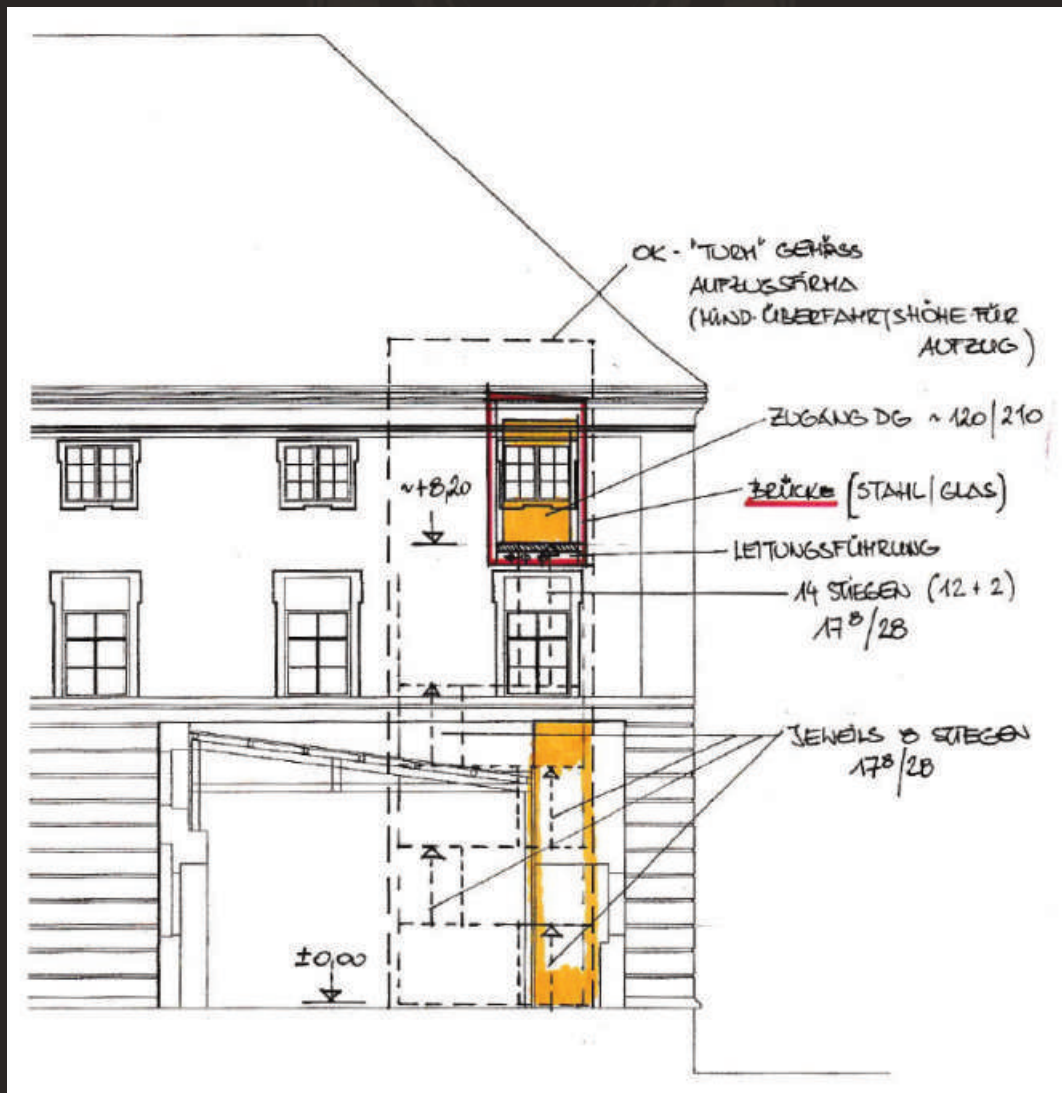
Marstall

Der Marstall war der frühere „Pferdestall“ und wurde im Laufe der Zeit als Zuckerfabrik, Lagerfläche und Wohnung genutzt. Heute ist der Säulensaal mit seinen 10 Marmorsäulen ein besonderes Highlight im Schloss und wird sehr gerne für Hochzeiten und Events genutzt.



Zudem besteht die Möglichkeit den Raum oberhalb des Marstalls als Büro- oder Wohnfläche zu nutzen. Derzeit wird dieses Dachgeschoss nicht genutzt. Er ist aktuell nur über eine Deckenluke zugänglich. Früher war dieser Raum über eine Außenstiege erreichbar. Dieses Konzept wird auch angedacht. Es soll eine Außenstiege oder Lift im Bereich der letzten Fensterachse in Form einer Glas-Stahlkonstruktion angebracht werden. Damit die historische Fassade nicht beschädigt wird, soll eine Brückenkonstruktion an den Bestand andocken und somit das Erscheinungsbild möglichst wenig beeinträchtigen. Der Dachraum-Fußboden besteht aus einer rezenten, massiven (Stahl) Betondecke, die über der Gewölbedecke aufgebracht wurde.



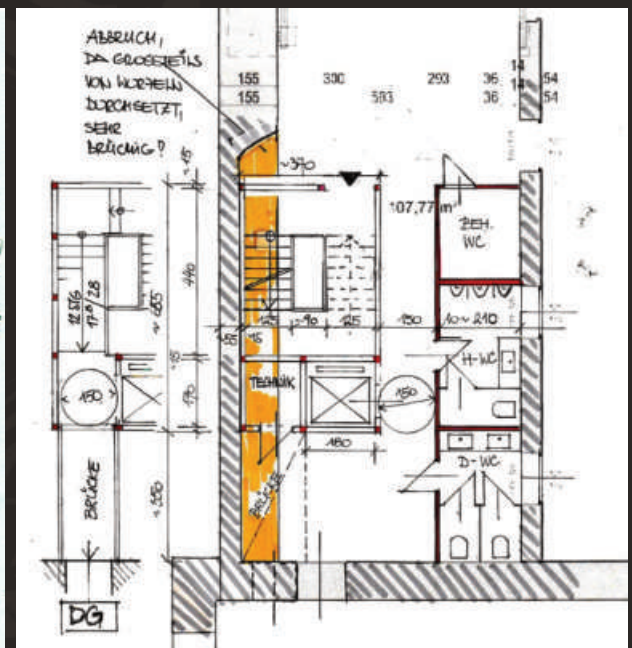
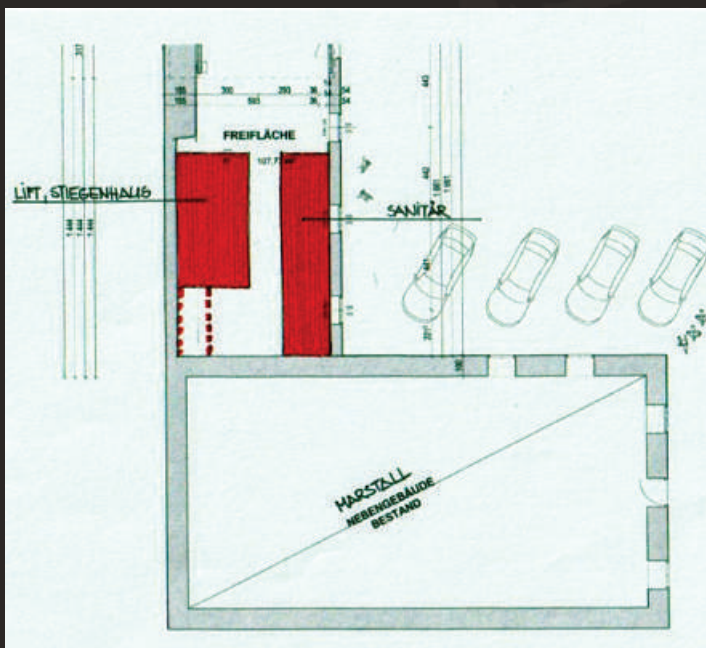


Linker Flügel

Der linke Flügel, der den Marstall mit dem Gastgarten verbindet kann ideal als Lagerfläche genutzt werden oder zu Büroflächen ausgebaut werden.

Anhand des rechten Flügels ist ersichtlich welche Möglichkeiten bestehen. Dieser Flügel gehört der Gemeinde Aurolzmünster und wird für Veranstaltungen und als öffentliches WC genutzt. Es verbindet das voll ausgebaute Gemeindegebäude mit dem Räumlichkeiten der Musikkapelle Aurolzmünster.

Der Flügel kann ebenfalls für Großveranstaltungen aufbereitet werden um hier Lagerflächen, Technik und WC-Anlagen einzubauen.



INNVIERTLER *Versailles*

GESCHICHTE DES WASSERSCHLOSSES AUROLZMÜNSTER

Die Geschichte des prächtigen Wasserschlosses begann im Jahre 1676 mit dem Erwerb des Besitzes durch *Graf Ferdinand Franz Albrecht von der Wahl*. In den Jahren 1691-1705 wurde das Schloss im Stil des bayrischen Barock nach Plänen des Architekten Enrico Zuccalli erbaut. Kostbare Fresken und Stuckaturen, ein imposanter Park mit Kaskaden, Irrgärten und Wasserspielen (heute leider nicht mehr existent) und der Marstall mit Marmorsäulen zählen zu den baulichen Höhepunkten. An der Ausstattung und Inneneinrichtung wurde bis 1745 gearbeitet.



Im Jahr 1830 ging die Liegenschaft an die *Grafen Arco* aus dem nahe gelegenen St. Martin über und 1836 wurde ein Teil des Schlosses zur ersten Zuckerfabrik Österreichs adaptiert.

1927 wurde das Wasserschloss als eines der ersten Objekte in Oberösterreich unter Denkmalschutz gestellt.

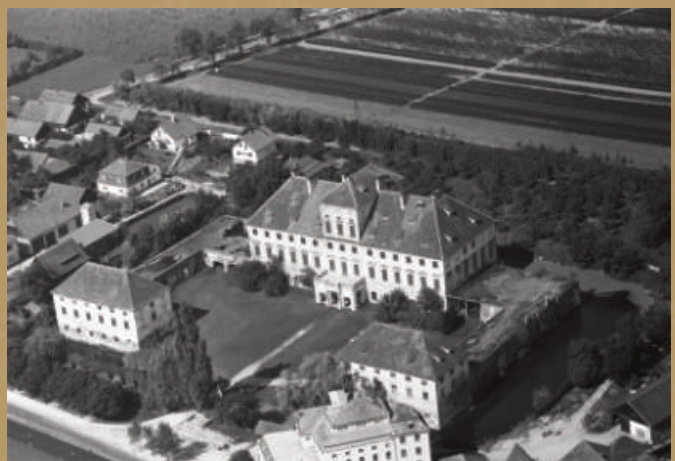


1925 kaufte das leerstehende Schloss der angeblich mit okkulten Kräften begabte pensionierte Postmeister *Carl Schappeller*. 1875 im Armenhaus von Aurolzmünster geboren, entwickelte sich Schappeller zu einem selbsternannten Erfinder, Visionär und genialen Sprücheklopfer. Immer häufiger fand er Förderer für seine ausgefallenen Zukunftsprojekte wie z. B. seine „Energiesmaschine“, welche Energie aus dem Nichts erzeugen sollte oder die „Urkraft-Stoffgewinnungsaggregate“ zur Gewinnung von Silber oder Platin aus dem Erdinneren.

Die entscheidende Wende trat ein, als der ehemalige deutsche Kaiser Wilhelm II. ihn großzügig unterstützte. Schappeller begann das Schloss zu renovieren und warf mit Geld um sich.

Am 6. März 1930 zwang ihn eine Exekution zur Räumung des Schlosses. Doch noch im gleichen Jahr kehrte er triumphierend zurück. Seinen neuen Plan hatte er über die Medien schon vorweg verbreiten lassen – er suchte im Schlosshof nach dem Grab und Schatz des Hunnenkönigs Attila. Doch dieser Spuk währte nur kurz. Grabungen im Jahre 1932, die in der Weltpresse Schlagzeilen machten, brachten kein Ergebnis.

1947 verstarb Schappeller inmitten des von ihm angerichteten finanziellen Chaos in Aurolzmünster, wo er auf dem örtlichen Friedhof mit der Grabinschrift „Carl Schappeller, privat, Physiker und Schlossbesitzer“ zusammen mit seiner Ehefrau Anna Schlossbesitzersgattin und der Tochter Anshy verewigt ist.



Nach diesen bewegten Jahren wechselte das Anwesen mehrmals seinen Besitzer und verfiel zusehends. Im Jahre 1994 erwarb die *Dr. Spiegelfeld-Schneeberg KG* das Schloss. Nach einer ersten Notsanierung wurde eine weitere Generalsanierung 2003 mit einem Baukostenvolumen von EUR 9,5 Millionen durchgeführt. Arbeitsreiche 18 Monate später erstrahlte das barocke Wasserschloss wieder im einstigen Glanz seiner Blütezeit.

2008 erwarb die *Schlossverwaltungs AG* das Schloss Aurolzmünster. Hinter dieser AG standen vier Stiftungen. Durch wenig Entscheidungskompetenz der Geschäftsführer und der nicht vorhandenen Strategie, wurde das Schloss erneut dem Verfall preisgegeben.

2020 ging die *Schlossverwaltungs AG* insolvent und die Familie Ungar übernahm das Ruder. Nach zwei Jahren Projektentwicklung steht das Schloss nicht nur wieder strahlend schön da, sondern auch die Wirtschaftlichkeit wurde entsprechen sichergestellt.

DAS INNVIERTLER VERSAILLES HEUTE



Das Innviertler Versailles bietet heute vielseitige Möglichkeiten – vom Eventschloss, über Hochzeitslocation, Seminarort, Boutique Apartments bis hin zu Freizeitaktivitäten mit Schlossführungen und Escape Room. Des Weiteren befindet sich ein Schlosladen mit regionalen Produkten und eine Gastronomie mit Café, Restaurant und Gastgarten im Innviertler Versailles.

Das Wasserschloss ist auch heute noch von allen Seiten durch Wassergräben umgeben. Zentral ist der zweistöckige Mittelbau, der einen bis ins Dachgeschoss reichenden Festsaal birgt. Dieser ist auf den Mittelrisalit aufgesetzt und mit einem Deckengemälde sowie Gartenlandschaften auf den Seitenwänden ausgestattet. Dieser Hauptbau ist durch niedrige, den Hof umschließende Flügel mit zwei ebenfalls zweistöckigen Pavillons verbunden.

Früher war die Südseite des Hofes durch ein Eisengitter abgeschlossen, das heute nicht mehr vorhanden ist.

Webseite des Innviertler Versailles: www.innviertler-versailles.at

Einen 3D-Rundgang durch das gesamte Areal finden Sie gleich auf der Homepage.



THEMENSCHWERPUNKTE IM INNVIERTLER VERSAILLES:

Urlaub im Schloss – Boutique Apartments:



Damals wie heute ist das Innviertler Versailles vor allem ein Rückzugsort – für Ruhesuchende und für Individualisten, die Geschichte erleben und den Glanz altertümlicher Zeiten spüren wollen.

Es stehen insgesamt acht einzigartige Zimmer und Suiten zur Verfügung, in denen man die Ruhe und die wunderschöne Ambiente des Innviertler Versailles genießen kann.

Jedes Zimmer hat seinen eigenen Charakter, strahlt mit moderner Eleganz und bietet eine integrierte Küchenfläche an.

Eigenen Themen-Packages (Therme, Golf, Romantik) erweitern das Urlaubsangebot perfekt.

Events im Schloss – Hochzeiten, Feiern & Veranstaltungen:

Das Innviertler Versailles etabliert sich zunehmend als beliebte Eventlocation. Ob für private Hochzeiten mit Märchencharakter, Firmenfeiern, Geburtstagsfesten oder öffentlichen Veranstaltungen.

Wir veranstalten selbst erfolgreich Veranstaltungen bis 700 Personen indoor (Ü30 Party, Irish Night, Love Peace Rock'n'Roll) und stellen unsere Räumlichkeiten auch für Vernissagen, Ausstellungen oder (Hochzeits-)messen für externe Veranstalter zur Verfügung. Die Kapazität indoor beläuft sich auf max. 900.

Zudem gibt es auch die Möglichkeit Veranstaltungen outdoor in unserem Schlosshof abzuhalten. Die Kapazität beträgt hier 3.500 Personen. Wie beispielsweise unser Schloss-Adventmarkt.



Attraktionen im Schloss – Escape Room & Schlossführungen:



ESCAPE ROOM

Das Innviertler Versailles hat in seinen Räumlichkeiten einen eigenen Escape Room. Bei diesem Game werden die Spieler in einen Raum eingeschlossen und haben 60 Minuten Zeit, um daraus zu entkommen. Dies gelingt ihnen nur, indem die Personen Rätsel lösen und Hinweisen nachgehen, die sich im Raum befinden.

In unserem Escape Room mit dem Namen „Die Energiemaschine“ greifen wir einen Teil der Geschichte des Schlosses auf.

Die Spieler müssen die Erfindung des ehemaligen Schlossbesitzers Carl Schappeller in Gang setzen, um erfolgreich fliehen zu können.

Die Buchungen des Escape Rooms sind voll automatisiert. Die Einnahmen für 45 m² liegen bei ca.2000 €/Monat. Tendenz steigend.

SCHLOSSFÜHRUNGEN

Das barocke Wasserschloss fasziniert nicht nur durch seine imposante Architektur, sondern auch die spannende Historie. Wir führen regelmäßig geführte Schlossführungen durch.



In Zukunft wird es im Schloss interaktive Self-Guided-Schlossführungen geben.

Gastronomie im Schloss – Restaurant, Café & Gastgarten:

Die Gastronomie wird an einen Unternehmer mit gehobener Küche verpachtet. Besonders hervorzuheben ist der ansprechende Gastgarten und die komplett neu renovierte Küche.



Shop im Schloss – Schlossladen & Vinothek:



SCHLOSSLADEN

Regional und nachhaltig. In unserem hauseigenen Schlossladen leben wir diese Werte und bieten eine besondere Auswahl an Köstlichkeiten an, frisch von unseren regionalen Innviertler Betrieben geliefert. Der Geschmack des Innviertels wird in Form von Lebensmittel, Delikatessen, Dekorationen und vielem mehr vermittelt. Mit Juli 2024 sind wir zudem auch Postpartner.

VINOTHEK / WEINVERKOSTUNGEN

In unserer Vinothek gibt es die Gelegenheit an Soiréen teilzunehmen und abwechselnd ausgewählte, hervorragende Winzer kennenzulernen. Verschiedene Kostproben und Schätze aus ihren Weinkellern sind natürlich mit dabei und leiten so einen genussvollen Abend ein.

Eine große Auswahl an delikaten Flaschenweinen findet man in unserer Weinstube und unsere offenen Weine laden zu einem gemütlichen Gläschen ein. Alle Artikel sind ebenso in unserem Onlineshop erhältlich.



Business im Schloss – Seminare & Büroräumlichkeiten:



SEMINARE, TAGUNGEN & WORKSHOPS

Das Innviertler Versailles ist der ideale Ort für Seminare, Tagungen und Workshops im außergewöhnlichen Ambiente. Es stehen komplett renovierten Räumlichkeiten mit technischem Equipment und Bestuhlung für bis zu 120 Personen bereit.

VISIONEN – KURZFRISTIG / MITTELFRISTIG / LANGFRISTIG:

Unsere Vision ist es, das Schloss als „Event- & Erlebnisschloss“ am Markt zu positionieren und die Marke Innviertler Versailles auszubauen. Das Innviertler Versailles soll sich als Attraktion etablieren und zukünftig bis zu 150 Tagestouristen täglich begrüßen.

Mit Konzepten von Escape Room, GoClue (Augmented-Reality-Game bei dem ein Kriminalfall im Schloss gelöst wird) und weiteren angedachten Attraktionen wie „Geh-Wein“ und MTB-Touren befinden wir uns auf dem richtigen Weg, zusätzliche Erlebnisse im Schloss zu schaffen.

Wir sind gerade am Erarbeiten eines Konzeptes für interaktive Schlossführungen. Mit modernsten Methoden (Augmented Reality, Multimedia-Show, Virtual Reality, App-Steuerung, etc.) soll die Geschichte des Schlosses erlebbar gemacht werden. Dafür wird es zwei Varianten geben – eine rein historische Version, bei der das Hauptaugenmerk auf der Historie, Zahlen und Fakten liegt (mit Museumscharakter) und eine Abenteuer-Version, bei der dem Besucher die Geschichte auf spielerische Art näher gebracht wird. Diese Variante wird sowohl für Familien mit Kindern, als auch für Erwachsene angeboten.

Des Weiteren möchten wir nicht nur unsere eigene Veranstaltungen (Ü30 Party, Schlossball, Schlossadvent) ausbauen, sondern auch Konzerten, Theateraufführungen und Kabaretts eine Plattform bieten.

Hochzeiten (ca. 20/Jahr) und Seminare (ca. 15/Jahr) werden bereits gut gebucht. Erste Referenzen und wiederkehrende Buchungen von Veranstaltern sind bereits vorhanden. Durch Kampagnen, Marketingstrategien sowie Kooperationen wird versucht die Auslastung weiter in die Höhe zu schrauben.

Unsere Boutique Apartments bieten nicht nur Urlaubssuchenden ein tolles Ambiente, sondern mit unseren speziellen Business-Preisen haben wir auch ein attraktives Angebot für Geschäftsreisende geschaffen. Zusätzlich bieten wir tolle Packages an – Thermenpauschale, Romantikpauschale und Golfpauschale. Weitere Konzepte und Kooperationen, wie bereits erfolgreich mit HOFER Reisen, sind in der Ausarbeitung/Verhandlung.

GRÜNDE FÜR IHR INVESTMENT:

Marke Innviertler Versailles:

Die Marke „Innviertler Versailles“ ist eine eingetragene Marke und hat sich als Hochzeits- und Eventschloss in der Region bestens etabliert.

Zudem werden mit dieser Marke auch regionale Produkte angeboten und ständig erweitert. Unser Schlossladen wurde bereits 3 x prämiert.

Bekanntheit als Eventschloss:

Weitere Groß-Events mit österreichweit bekannten Künstlern sind in Planung.

Steigerung der Nächtigungszahlen:

Die 8 Apartments erfreuen sich immer größerer Beliebtheit und die Buchungszahlen steigen. Die Packages werden ebenfalls gut gebucht.

Zusätzliche Auslastung durch Seminare & Gastronomie:

Die Seminaranfragen nehmen monatlich zu und verschaffen bereits eine zufriedenstellende Grundauslastung in dem Bereich.

Der zukünftige Pächter der Gastronomie wird die Übernachtungsgäste mit gehobener regionaler Küche kulinarisch verwöhnen.

Touristische Attraktion:

Durch die geplanten interaktiven Schlossführungen für alle Altersklassen werden zukünftig 150 Tagesgäste erwartet.

Weitere touristische Attraktionen, die das Gesamtkonzept abrunden, sind auch bereits in Planung (Bootsvermietung im Wassergraben mit Picknick-Körben, Romantikdinner, Kinder-Schnitzeljagd, etc.).

Fix-Zinssatz:

Teilübernahme Kredits mit 1,75% Fix-Zins bis 2035.
(unter Voraussetzung der Bankzustimmung)

Wertsteigerung:

Durch den Ausbau und die ständige Erweiterung des Portfolios erfährt die gesamte Liegenschaft eine kontinuierliche Wertsteigerung.



www.innvierthler-versailles.at



Kaufpreis:
EUR 525.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Ing. Johann Gattermaier BEng.

T: +43 699 11 94 94 13

E: office@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Medieninhaber, Herausgeber,
Verleger und Hersteller:
Konzeptmühle GmbH,
Linzer Straße 26,
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-
und Verlagsort:
Bad Schallerbach

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, www.unsplash.com, www.istockphoto.com, www.pexels.com. Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.