



INNVIERTLER

Versailles

城堡投资机会



奥地利因维尔特尔凡尔赛宫 - 活
动与冒险的绝佳场所！

www.innviertler-versailles.at/touzi

因维尔特尔凡尔赛宫投资机遇

因维尔特尔凡尔赛宫是一座位于上奥地利因维尔特尔中心的巴洛克式护城河城堡。自2020年以来，城堡已经过全面翻新，具备优良的结构状况和现代化的技术设备。它已经实现盈利性开发，并建立了一个运作良好的商业模式，包含多个分支（活动、住宿、景点、餐厅/咖啡厅、城堡商店、场地租赁）。

城堡的旅游利用率将通过互动式城堡游览和其他景点（浪漫晚餐、野餐船租赁、儿童寻宝游戏等）得到显著提升。

为国际游客提供的独家住宿套餐以及新市场的开发旨在大幅提高入住率。

该项目的进一步发展需要额外资金支持。

鉴于大部分开发工作（概念和结构翻新）已经完成，我们正在寻求基于公平财产评估原则的合作伙伴。我们提供多种投资选择。

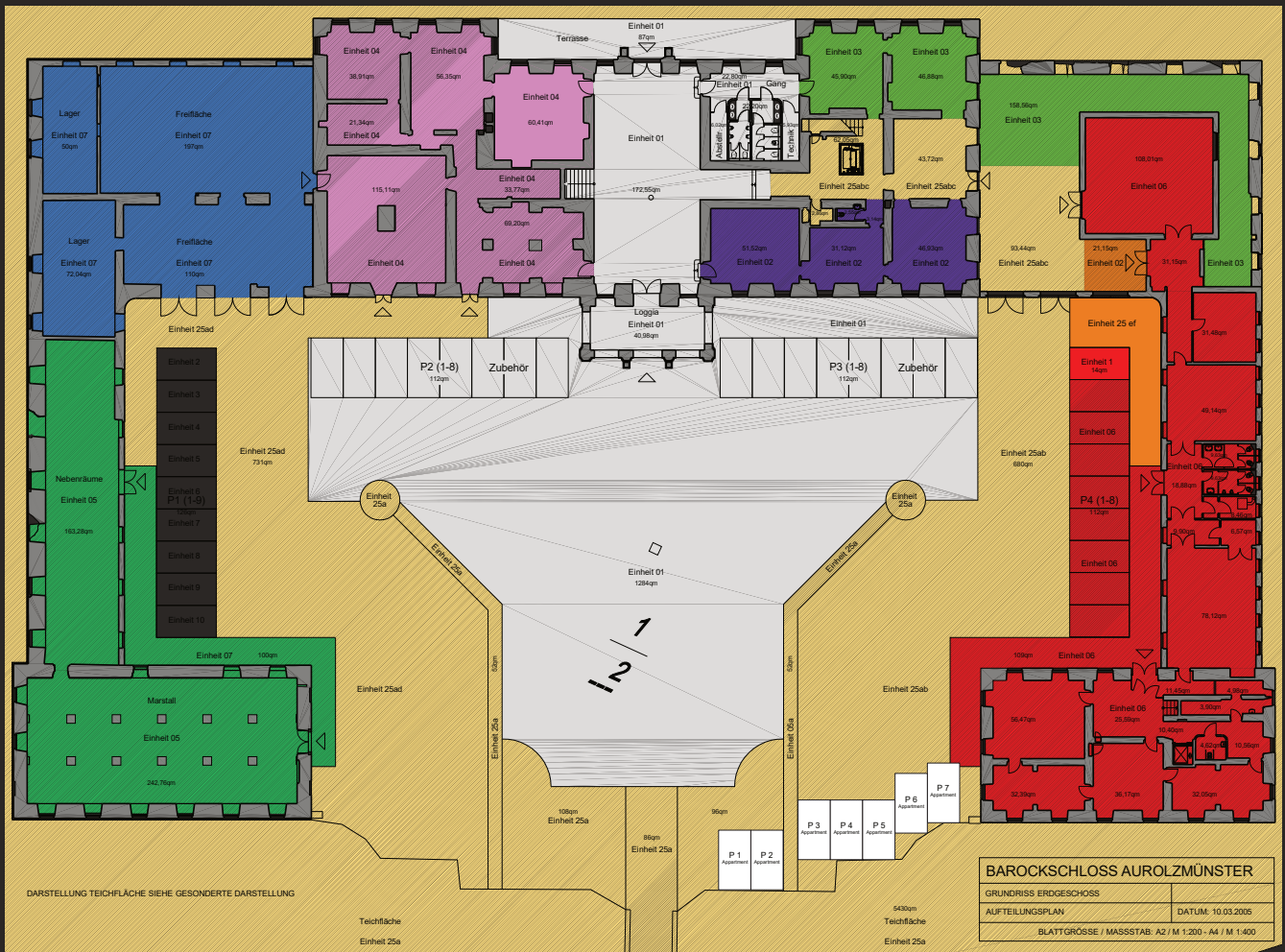


投资者可以从这座城堡中获得的收益：

- 收支平衡，盈利可观，并有进一步提高收益的潜力。
- 这是一处独特的地产，享有"特殊地位"。拥有这座城堡，您将获得一个极具市场潜力的独特卖点。
- 这不仅仅是一处经过结构翻新和开发的地产，更是一个拥有自主品牌的盈利企业。"因维尔特尔凡尔赛宫"品牌可进一步发展和扩张。
- 由于已进行的效用价值鉴定，登记了各个房间和区域的使用价值，您在筹资方面拥有最大的灵活性。各个区域如公寓、餐饮等可以分拆单独出售。
- 通过有效的管理和业务拓展，预计可获得高达6位数的贡献毛利。（我们可按需提供盈利能力分析报告。）
- 这座城堡为您的公司提供丰富的代表性场地，可用于举办研讨会、工作坊和开展销售发展活动。
- 投资增值。
- 通过日常业务和房地产投资实现多元化的长期投资。
- 可进行股权交易。
- 可能完全转换业务领域，将城堡用于不同概念。
- 愉悦且有益的工作环境，包括易于出租的办公空间。
- 与政府部门和古迹保护办公室有良好的协议。
- 区域性和可持续性投资，符合最新的补贴政策 and 实用性要求。
- 您将正式成为城堡的主人/女主人。

经效用价值鉴定的地产：

一层



01 - 舞厅、水景露台、洗手间、储藏室及室外区域

02 - 城堡商店

03 - 密室逃脱、儿童房/休息室及室外区域

04 - 餐厅、厨房、咖啡厅、洗手间及储藏室

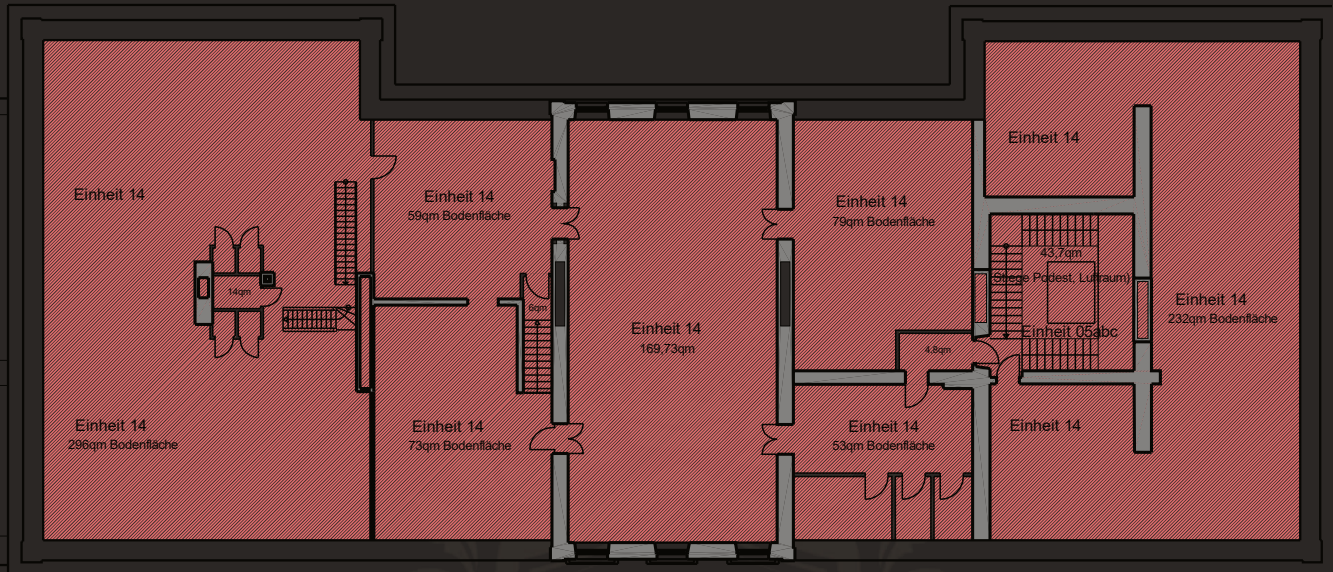
05 - 柱厅（马厩 - 前马厩）及侧翼、室外区域

06 - 奥罗茨明斯特市政府（财产 - 不出售）

07 - 啤酒花园及储藏室

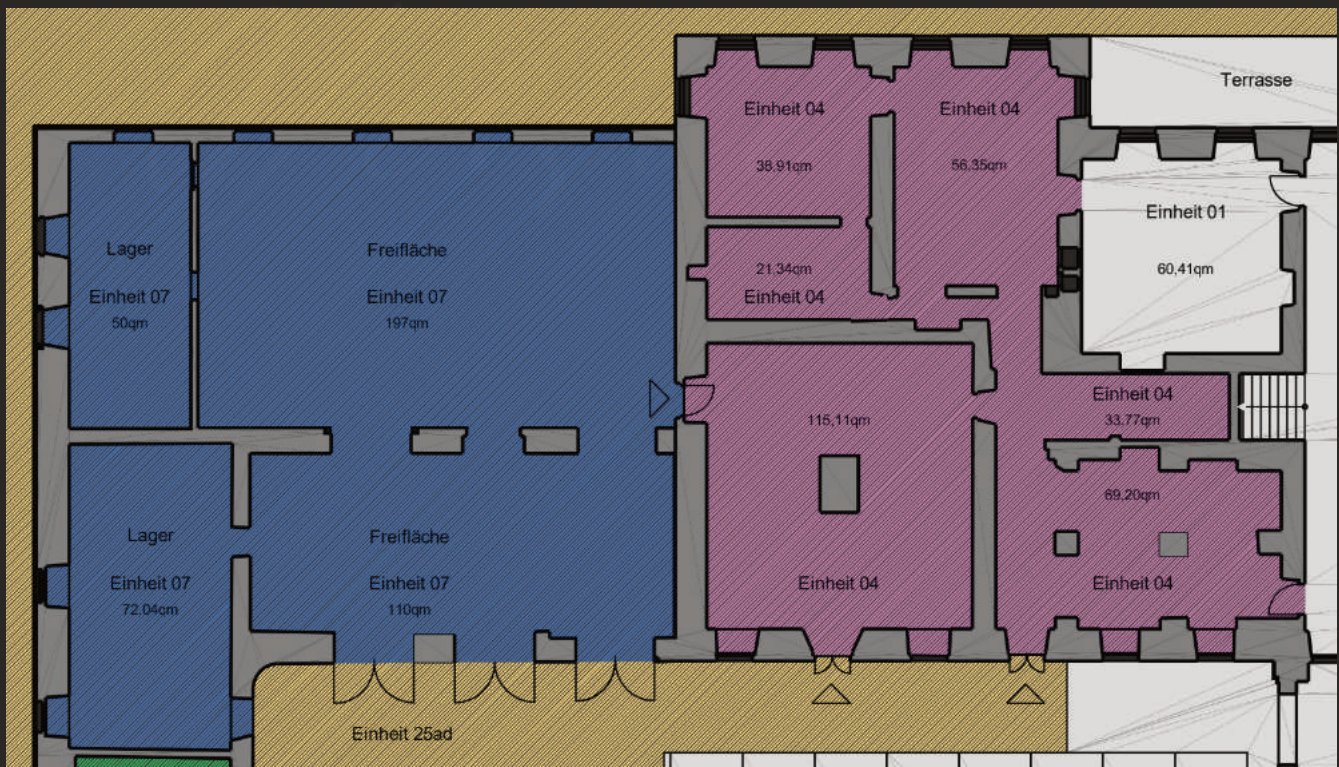
25 - 庭院/室外区域

阁楼



14 - 宗祠厅, 侧厢房

一层餐饮区详细布局：



房地产 "老城堡"

还有机会购买另一处地产，即所谓的"老城堡"。该建筑位于城堡100米处，正好在村庄中心。

在坦恩贝格男爵统治时期，奥罗茨明斯特有两座城堡，上城堡和下城堡。在一场大火之后，上城堡（现称为老城堡）于1641年重建，至今在结构上基本保持不变。2005年，它经历了全面翻修。

该建筑包括6套公寓（35-100平方米），一间办公室，车库和500平方米的停车场。这处地产非常适合用作员工公寓。

通过扩建阁楼，可以增加4套公寓或6个房间。

另外，现有的公寓也可以改造成多达14套公寓。这将需要约1,300,000欧元的投资。



愿景与目标：

我们的愿景是将城堡定位为"活动与探险城堡"，并扩大因维尔特尔凡尔赛宫品牌。未来，因维尔特尔凡尔赛宫应成为一个吸引力景点，每天迎接多达150名游客。

通过我们的密室逃脱、GoClue互动游戏等概念，以及其他计划中的特色项目如浪漫晚宴、游船租赁和山地自行车之旅，我们正在为城堡精心打造更多引人入胜的体验项目。

我们目前正在开发互动式自助城堡游览的概念。通过最现代的方法（实景叠加技术、多媒体展示、虚拟现实、应用程序控制等），城堡的历史将被生动呈现。将有两种版本 - 一种纯历史版本，主要聚焦于历史、事实和数字（具有博物馆特色）；另一种探险版本，以游戏化方式让访客更贴近故事。这种版本既适合带孩子的家庭，也适合成年人。

此外，我们不仅要扩大自己的活动（"三十而励"派对、夏季庆典、圣诞市场等），还要为音乐会、戏剧表演和歌舞表演提供平台。目前，城堡年均接待婚礼20-25场、宴会10场、会议15场，预订情况良好。我们已获得活动组织方和企业客户的首批推荐和重复预订。我们正通过各种营销活动、策略和合作关系来提高设施使用率。

我们的8套精品公寓不仅为度假提供了绝佳环境，我们还为商务旅客提供有吸引力的商务价格。我们还提供优质套餐 - 水疗套餐、浪漫套餐和高尔夫套餐。我们正在开发和协商更多概念和合作，如已经与HOFER Reisen成功合作的项目。

我们还计划开拓中国等新兴市场。通过分阶段扩展，城堡的住宿容量可逐步提升至100个床位。

右侧翼楼 - 称为"Pflegestöckl" - 于2002年作为独立区域出售给奥罗茨明斯特市政府。我们已经与奥罗茨明斯特社区进行了良好的对话，讨论将市政办公室搬迁到替代建筑中，并重新完全拥有城堡的侧翼。这个替代物业 - "老城堡"位于村庄中心，也由Ungar家族拥有。该建筑的结构和技术状况极佳。这将立即提供另外1000平方米的空间，可用于办公室、公寓或零售空间。

投资理由：

住宿人次增加：

精品公寓与度假方案越来越受欢迎，预订数量不断增加。通过开拓新市场、创造新的独家套餐和增加床位容量，入住率可以大幅提高。

旅游景点：

计划中的新景点"互动式自助城堡游览"适合所有年龄段，预计未来每天可吸引100-150名日间游客。

我们正在策划更多丰富城堡体验的特色项目，如护城河泛舟野餐、浪漫烛光晚宴、儿童探险寻宝等，以完善整体旅游概念。

作为活动城堡的公众知名度：

正在计划更多邀请奥地利知名艺术家的大型活动（基于克拉姆城堡的概念）。因维尔特尔凡尔赛宫在此既作为组织者，也作为场地出租方。

租赁收入：

城堡拥有近500平方米的办公和会议空间。

这些场地可以长期或短期出租。

会议需求逐月攀升，为城堡带来稳定可观的业务量。

餐饮区经过全新装修，以非常美丽和独特的氛围给人留下深刻印象。非常适合"高级厨房"。城堡内的餐厅（含户外用餐区）和咖啡厅可供租赁经营。通过承办婚礼、会议等各类活动，可大幅提升餐饮设施的使用率，为经营者创造更多收益。

价值增长：

通过开发和不断扩大投资组合，整个地产获得持续的价值增长。

因维尔特尔凡尔赛宫品牌：

"因维尔特尔凡尔赛宫"品牌是一个注册商标，已在该地区成功确立为婚礼和活动城堡的知名品牌。

此外，该品牌还提供地区特产（啤酒、烈酒、起泡酒、蜂蜜、意大利面、巧克力等）。目前正在开发更多产品系列。我们的城堡商店已获得三项大奖。

管理保障：

行政和管理工作将持续得到保障。

如有需求，我们可以长期负责日常运营。

固定利率：

约1,600,000.00欧元的贷款，固定利率为1.75%，期限至2035年。



出售：

城堡购买：

因维尔特尔凡尔赛宫可整体购买（Integer-Holding GmbH公司100%股份）。可包含或不包含第二处地产"老城堡"。

如有需求，我们可继续负责管理和实施各项概念。您可在单独的介绍材料中找到城堡当前的主要项目以及新的或可扩展的概念。

售价：城堡（含经营概念）与"老城堡"

8,500,000欧元

售价：城堡（含经营概念）

7,500,000欧元

投资：

另有机会作为投资者购入"Integer-Holding GmbH"公司80%的股份。20%股份将保留在Ungar家族手中。

我们期待您的回音，并有机会与您开启潜在的
的合作伙伴关系！



网址： www.innviertel-versailles.at/touzi

公司名称: Integer-Holding GmbH | 地址: Schloßstraße 1, A-4971 Aurolzmünster
电子邮箱: info@innviertler-versailles.at | 首席执行官: Manuel Ungar |
电话: +43 (0)664 88 67 12 50