Immobilienentwicklung
Kehidakustány

Investoreninformation

Sehr geehrte Investorin, sehr geehrter Investor,

Kehidakustány liegt im Südwesten Ungarns, im Komitat Zala, im Tal der Zala, nur wenige Autominuten vom westlichen Teil des Balatons entfernt. Die Ortschaft ist vor allem durch ihr Thermal- und Heilbad bekannt geworden. Über einen Zeitraum von 44 Jahren war Kehidakustány der ständige Wohnsitz von Ferenc Deák, dem ersten ungarischen Justizminister.



Die Gemeinde ist Teil der Balatoner Vorrangigen Entwicklungsregion und nimmt damit – neben Hévíz (12 km) und Zalakaros (25 km) – eine bedeutende Rolle in der touristischen Entwicklung der Region ein. Es handelt sich um einen Standort, an dem Investitionen tatsächliche Relevanz und Wirkung entfalten.

Premium-Entwicklungsfläche im Zentrum von Kehidakustány

Kehidakustány ist kein unentdeckter Standort, sondern ein bewährtes heil- und gesundheitstouristisches Reiseziel, in dem eine stabile und kontinuierliche Nachfrage besteht. Die westliche Balaton-Region, die unmittelbare Nähe zu Hévíz sowie der auf Thermalwasser basierende Tourismus bilden eine solide Grundlage für realisierbare und wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsprojekte.

Die aktuell angebotene innerörtliche Entwicklungsfläche mit einer Größe von 12.634 m² befindet sich im ausgewiesenen Kurgebiet der Gemeinde, in direkter Nachbarschaft zum Kehida Thermal Heil- und Erlebnisbad sowie zum ZalaSpring Golf Resort. Eine vergleichbar attraktive Lage ist in Kehidakustány derzeit kaum verfügbar.

Mit der Hauptfläche verbunden ist das angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 729/2. Darüber hinaus kann das benachbarte Wohnbaugrundstück Flurstück Nr. 727 in das Projekt eingebunden werden, über das eine nördliche Erschließung der Liegenschaft von der Kossuth-Lajos-Straße aus möglich ist. Zusätzlich besteht eine östliche Zufahrt über das Grundstück Flurstück Nr. 1227 von der Dr.-Kovács-Lajos-Promenade.

Hervorgehobene Lage

Das zum Verkauf stehende Areal befindet sich im geografischen und gesellschaftlichen Zentrum von Kehidakustány. Die vier zusammenhängenden innerörtlichen Grundstücke bilden gemeinsam eine Entwicklungsfläche von rund 14.000 m² mit südwestlicher Ausrichtung und ausgezeichneter Sonneneinstrahlung.

Es handelt sich nicht um eine periphere Lage, sondern um einen sichtbaren, leicht zugänglichen und klar positionierbaren Standort, an dem eine Investition sofort Präsenz und Relevanz innerhalb der Gemeinde erhält. Das Areal liegt im ausgewiesenen Kur- und Heilgebiet, was bereits für sich genommen ein starkes Qualitätsmerkmal im Hinblick auf zukünftige Nutzungen darstellt.

Grundstücksmerkmale

Das Areal zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- ebene Topografie, teilweise beschattet,
- tragfähiger, stabiler Untergrund,
- vollständige Erschließung (Strom, Trinkwasser, Kanalisation, Gas, Telekommunikation),
- Zonierung VT-8 mit einer maximalen Bebauungsdichte von 30 %.

Dies ist keine konzeptionelle Vision, sondern eine sofort planbare, bankfähige Entwicklungsgrundlage.

Marktlücke als Chance

Das touristische Angebot der Region basiert derzeit primär auf dem Thermalbad. Was bislang fehlt, ist eine hochwertige medizinische, rehabilitative und auf längere Aufenthalte ausgelegte Infrastruktur. Diese Lücke stellt kein Risiko dar, sondern eine klar identifizierbare Marktchance.

Das Grundstück eignet sich unter anderem für:

- Hotelentwicklung,
- Medical-Wellness- oder Rehabilitationszentrum,
- Senior- bzw. Residenz- oder Pensionistenapartments,
- Wohnbauprojekte,
- oder eine Kombination der genannten Nutzungen.

Erreichbarkeit mit internationalem Vorteil

Die Verkehrsanbindung stellt einen weiteren wesentlichen Standortvorteil dar:
Der internationale Flughafen Sármellék ist nur 16 km entfernt, während Österreich, Slowenien und Kroatien jeweils innerhalb von rund 90 Minuten erreichbar sind. Dadurch eignet sich der Standort nicht nur für den nationalen Markt, sondern auch für internationale Gäste und Nutzergruppen.

Dieses Entwicklungsareal richtet sich an Investoren, die nicht spekulativ, sondern planbar, wertstabil und mit mittelfristigem Return investieren möchten.

Lage und Rahmenbedingungen

Kurgebiet – klare und sichere Entwicklungsparameter

Gemäß der lokalen Bau- und Nutzungsordnung ist das Grundstück der Zone VT-8 zugeordnet, welche eine Bebauung von bis zu 30 % der Gesamtfläche erlaubt. Diese Kategorie ist besonders geeignet für Projekte, die:

- auf einen langfristigen Betrieb ausgelegt sind,
- qualitativ hochwertige Dienstleistungen anbieten,
- und sich harmonisch in den Charakter eines Kurortes einfügen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind klar definiert, transparent und risikoarm, was Planung und Finanzierung erheblich erleichtert.

Ideale Investitionsbasis – ohne Kompromisse

Das Grundstück ist eben, infrastrukturell vollständig erschlossen und technisch gut vorbereitet. Daraus ergeben sich klare Vorteile:

- keine kostenintensiven Vorarbeiten erforderlich,
- flexible Projekt- und Bauphasenplanung möglich,
- hohe Kalkulations- und Kostensicherheit.

Diese Kombination spricht gezielt Investoren an, die auf realistische, substanzbasierte Entwicklungsprojekte setzen.

Vielseitige Nutzung – ein Standort, mehrere Strategien

Die Eigenschaften des Areals ermöglichen eine flexible Anpassung an Marktentwicklungen. Mögliche Nutzungen umfassen:

- Hotel- und Hospitality-Projekte,
- medizinische und therapeutische Einrichtungen,
- Wohn- oder Apartmentbebauung,
- Senior Living / Retirement Concepts,
- sowie hybride Nutzungskonzepte.

Ein entscheidender Marktaspekt ist, dass medizinische und rehabilitative Angebote auf Thermalbasis in der unmittelbaren Umgebung bislang unterrepräsentiert sind. Ein gut positioniertes Projekt kann hier eine führende Rolle übernehmen.

Zukunft im Fokus – mehr als ein Standort

Dieses Grundstück ist nicht lediglich eine Immobilie in Kehidakustány, sondern eine belastbare Entwicklungsplattformfür ein langfristig tragfähiges, wertschaffendes Projekt.

Wenn Sie eine Investitionsmöglichkeit suchen, bei der:

- der Standort bereits etabliert ist,
- die Infrastruktur vorhanden ist,
- die Nachfrage real besteht,
- und die Nutzung strategisch gestaltbar bleibt,

dann verdient dieses Projekt Ihre besondere Aufmerksamkeit.

Kontaktieren Sie uns gerne – wir präsentieren Ihnen die Details zu Baurecht, Nutzungsmöglichkeiten und konkreten Entwicklungsszenarien transparent und strukturiert aus einer Hand.

Entwicklungskonzept auf Basis der architektonischen Empfehlung

Eine strukturierte, marktfähige Entwicklungschance in Kehidakustány

Das Entwicklungskonzept basiert auf dem Grundstück Flurstück Nr. 729/1, das der Zonenkategorie VT-8 zugeordnet ist. Aufgrund unterschiedlicher planungsrechtlicher Einstufungen können die angrenzenden Grundstücke nicht zusammengelegt werden. Das ausgewählte Grundstück stellt jedoch für sich genommen eine vollwertige, klar strukturierte Entwicklungsgrundlage dar – sowohl aus planerischer als auch aus investorischer Sicht.

Das Areal verfügt über mehrere Erschließungsmöglichkeiten:

- direkte Zufahrt von der östlichen Seite,
- nördliche Erschließung von der Kossuth-Lajos-Straße über das angrenzende Wohnbaugrundstück (Flurstück Nr. 727),
- zusätzlicher Zugang über das Grundstück Flurstück Nr. 1227 (nicht Teil der Entwicklung, jedoch unterstützend für die Verkehrs- und Erschließungslogik).

Diese Struktur ermöglicht einen flexiblen Betrieb, klare funktionale Trennung und eine effiziente Grundstücksorganisation.

Entwicklungsphilosophie – Qualität vor Dichte

Das vorgeschlagene Konzept verzichtet bewusst darauf, die zulässige Bebauungsdichte von 30 % vollständig auszuschöpfen. Eine übermäßige Verdichtung würde den langfristigen Immobilienwert beeinträchtigen und den notwendigen Raum für:

- Grünflächen,
- interne Verkehrsflächen,
- Stellplätze,
- sowie eine ruhige, hochwertige Wohn- und Aufenthaltsqualität einschränken.

Im Einklang mit dem Ortsbild von Kehidakustány wird die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach empfohlen. Diese Bauweise fügt sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein und unterstützt die nachhaltige Wertstabilitätdes Projekts.

Zentrale Entwicklungsparameter – klare Zahlen, planbare Umsetzung

Grundstücksgröße: 12.634 m²

Zonierung: VT-8

Bebauungsform: Freistehende Gebäude

Maximale Bebauungsdichte: 30 % (ca. 3.790 m² bebaubare Fläche auf Erdgeschossniveau)

Zulässige Gebäudehöhe: 9,0 m – Erdgeschoss + zwei Obergeschosse (optional Dachgeschoss)

Das empfohlene Bebauungskonzept sieht sechs separate Gebäude mit Satteldach vor, jeweils mit ca. 540 m² Bruttogrundfläche pro Ebene.
Dies ergibt insgesamt:

- 3.240 m² bebaute Grundfläche,
- rund 9.720 m² Bruttogeschossfläche auf drei Ebenen.

Funktionale Struktur – marktorientiert geplant

Die Gebäude werden mit Nord–Süd verlaufendem First errichtet, während die Wohneinheiten ost–westlich ausgerichtet sind. Dadurch entstehen:

- hervorragende natürliche Belichtung,
- gut nutzbare Grundrisse,
- Potenzial für energieeffiziente Bauweise.

Anzahl der Wohneinheiten:

- 6 Einheiten pro Etage und Gebäude,

- 3 Etagen pro Gebäude (18 Einheiten je Gebäude),
- insgesamt 108 Wohneinheiten.

Größe und Aufteilung der Einheiten:

- ca. 45–50 m²,
- Eingangsbereich,
- Wohn-/Essbereich mit Küche,
- separates Schlafzimmer,
- Badezimmer,
- Balkon.

Diese Wohnungsstruktur ist besonders attraktiv für:

- Senior-Living-Konzepte,
- Langzeitaufenthalte,
- Medical-Wellness- oder gemischt genutzte Wohnprojekte.

Nutzungsflexibilität – mehrere Strategien, ein Standort

Die Zonierung VT-8 erlaubt unter anderem:

- Beherbergungs- und Hotelnutzung,
- gesundheitsbezogene und medizinische Funktionen,
- Wohnnutzung.

Diese Flexibilität stellt sicher, dass das Projekt nicht auf ein einziges Nutzungsszenario beschränkt ist, sondern an Marktanforderungen angepasst werden kann – auch im Rahmen einer phasenweisen Entwicklung.

Investor Summary

Dieses Entwicklungskonzept bietet:

- klare und stabile planungsrechtliche Rahmenbedingungen,
- eine ausgewogene Bebauungsdichte mit Fokus auf langfristigen Werterhalt,
- ein hochwertiges, lebenswertes Umfeld,
- sowie skalierbares Investitionspotenzial.

Es bildet die Grundlage für ein real umsetzbares, marktfähiges Immobilienprojekt – konzipiert nicht nur für die Genehmigungsphase, sondern für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg.



Senior Residence – Lebensqualität auf Hotelniveau im Alter

Projektkonzept – Wertstabile Immobilienentwicklung mit nachhaltiger Nachfrage

Ziel des Projekts ist die Entwicklung eines hochwertigen Senior-Living-Konzepts, das Hotelkomfort, Sicherheit und altersgerechte Dienstleistungen in einem klar strukturierten Immobilienprodukt vereint. Es handelt sich weder um ein klassisches Pflegeheim noch um eine medizinische Einrichtung, sondern um eigenständige Studio-Apartments für aktive Senioren, die punktuell Unterstützung schätzen.

Dieses Segment ist in Ungarn – insbesondere in der Region – deutlich unterrepräsentiert, während die zahlungskräftige Nachfrage kontinuierlich wächst.

Marktnachfrage – Antwort auf eine reale gesellschaftliche Entwicklung

Die demografischen Trends in Europa und Ungarn sind eindeutig:

- der Anteil älterer Menschen steigt kontinuierlich,
- familiäre Betreuung wird seltener verfügbar,
- erwachsene Kinder können aufgrund beruflicher und geografischer Rahmenbedingungen oft keine tägliche Präsenz gewährleisten.

Die Zielgruppe zeichnet sich typischerweise dadurch aus, dass sie:

- über eine stabile finanzielle Basis verfügt,
- keine institutionelle Unterbringung wünscht,
- gleichzeitig Sicherheit, Verlässlichkeit und menschliche Nähe schätzt.

Die Senior Residence bietet hierfür eine klare Lösung: eigenständiges Wohnen + hotelähnliche Services + permanente Betreuung, ergänzt durch flexible Servicepakete.

Kern der Dienstleistung – Wohnung statt Pflegezimmer

Im Rahmen der Immobilienentwicklung entstehen:

- moderne, funktional geplante Studio-Apartments,
- barrierefreie, helle und gut nutzbare Innenräume,
- gemeinschaftlich nutzbare Bereiche sowie eine ruhige, grüne Umgebung.

Der Fokus liegt nicht auf Pflege, sondern auf Lebensqualität:

- 24-Stunden-Aufsicht,
- bedarfsorientierte Fachpflege,
- tägliche Dienstleistungen (Verpflegung, Reinigung, organisierte Aktivitäten),
- diskrete, aber kontinuierliche Präsenz.

Dieses Modell schafft Sicherheit für Bewohner und Angehörige gleichermaßen und bietet aus Investorensicht planbare Auslastung und stabile Einnahmestrukturen.

Investoren- und Vermarktungsperspektive

Kurzfristig

- klare Positionierung des Projekts,
- Aufbau eines glaubwürdigen, vertrauensstiftenden Erscheinungsbildes,
- Steigerung der Bekanntheit bei der Zielgruppe und deren Entscheidungsumfeld.

Mittelfristig

- Stabilisierung des operativen Betriebs,
- Erreichen hoher Auslastungsquoten,
- planmäßige Rendite auf das investierte Kapital.

Langfristig

- Etablierung der Senior Residence als führende Premium-Lösung für altersgerechtes Wohnen in der Region,
- Aufbau eines wertstabilen, gut positionierten Immobilienportfolios,
- verlässlicher Betrieb bei geringer Marktsensitivität.

Positionierung – Premium, aber menschlich

Das Projekt ist bewusst nicht auf Massenversorgung ausgelegt. Ziel ist die Ansprache eines Segments, das:

- qualitätsorientiert ist,
- langfristig denkt,
- eine ruhige, familiäre Atmosphäre schätzt,
- bereit ist, für Sicherheit und Qualität zu investieren.

Diese Positionierung ist nicht nur sozial und fachlich sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich tragfähig – sowohl aus Sicht der Immobilienverwertung als auch des laufenden Betriebs.



Medical Wellness – Zala Valley

Medizinisches Rehabilitationszentrum als Premium-Immobilienentwicklungsprojekt

Projektpositionierung – Mehr als Gesundheitsversorgung, weniger als Krankenhaus

Medical Wellness – Zala Valley ist eine komplexe gesundheitstouristische Immobilienentwicklung, die medizinische Rehabilitation und Wellnessleistungen mit einer marktfähigen, langfristig tragfähigen Immobiliennutzung verbindet.

Es handelt sich weder um ein klassisches Thermalbad noch um eine staatliche Versorgungseinrichtung, sondern um ein privat finanziertes, hochwertig positioniertes Gesundheitszentrum, das sowohl internationale Gesundheitstouristen als auch Gäste mit längerer Rehabilitationsdauer anspricht.

Das Projekt nutzt die natürlichen Gegebenheiten des Zala-Tals, die ruhige Umgebung sowie Ungarns international anerkannten Heilwasservorkommen – kombiniert mit moderner betriebswirtschaftlicher und immobilienwirtschaftlicher Logik.

Grundlagen der Immobilienentwicklung

Das geplante Gesundheitszentrum umfasst:

- eine Bruttogrundfläche von ca. 3.500 m² mit klar strukturierter funktionaler Gliederung,
- die Kombination aus Privatklinik und Medical-Wellness-Zentrum,
- ein ganzjährig betreibbares Modell mit geringer saisonaler Abhängigkeit.

Ziel der Entwicklung ist die Schaffung einer Einrichtung, die regional eine echte Marktlücke schließt und nicht nur in ihrem Leistungsangebot, sondern auch in Erscheinungsbild und Betrieb ein Premiumsegment repräsentiert.

Markthintergrund – Warum dieses Projekt funktioniert

Gesellschaftliche und lebensstilbezogene Trends sind eindeutig:

- die europäischen Gesellschaften altern zunehmend,
- der Anteil bewegungsbedingter, stressassoziierter und zivilisationsbedingter Erkrankungen steigt,
- die Nachfrage nach Prävention, Rehabilitation und ganzheitlichen Behandlungskonzepten wächst kontinuierlich.

Parallel dazu zeigt der Markt:

- Gäste der Gesundheitstouristik bleiben deutlich länger,
- die Ausgaben pro Aufenthalt liegen über dem Durchschnitt,
- die Leistungen sind ganzjährig vermarktbar.

Diese Faktoren führen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zu planbaren Erträgen und stabiler Auslastung.

Gäste- und Zielgruppenstruktur – bewusst segmentiert

Die Zielgruppe des Projekts ist nicht homogen, sondern klar segmentierbar, was eine gezielte Kapazitätssteuerung ermöglicht.

Zentrale Zielgruppen:

1. Berufstätige Gäste mit präventivem Fokus
2. Berufstätige mit bestehenden muskulären oder orthopädischen Beschwerden
3. Aktive Sportler zur Regeneration
4. Sportler in der postoperativen oder posttraumatischen Rehabilitation
5. Senioren in gutem Allgemeinzustand
6. Senioren mit Bedarf an medizinischer Aufsicht

Aufgrund der längeren Aufenthaltsdauer und der komplexen Behandlungsprogramme zeichnet sich diese Zielgruppe durch:

- geringere Preissensibilität,
- hohe Serviceerwartungen,
- verlässliche, ganzjährige Auslastung

aus.

Internationaler Vertriebsfokus

Ein wesentlicher Teil der Kapazitäten kann:

- vertraglich abgesichert über europäische Krankenversicherungen oder Partnerinstitutionen ausgelastet werden.

Die verbleibenden Kapazitäten eignen sich für eine gezielte Vermarktung in Märkten wie:

- USA,
- Schweiz,
- China,

wo ungarische medizinische Kompetenz und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis einen klaren Wettbewerbsvorteildarstellen.

Dieses Modell reduziert die Marktabhängigkeit und ermöglicht Einnahmen in Fremdwährung.

Immobilieninvestitionslogik – kurz zusammengefasst

- ganzjährig nutzbare Funktion
- lange Aufenthaltsdauern
- hoher Umsatz pro Gast
- geringe saisonale Schwankungen
- internationale Nachfrage

Medical Wellness – Zala Valley ist kein einmaliges Projekt, sondern ein immobilienbasiertes Geschäftsmodell, das langfristig tragfähig und skalierbar ist.

