



WWW.ELISE.SERVICES

BOUTIQUE-HOTEL DIREKT AM MEER VILLA TELENTA

Vela Luka
Insel Korčula
Kroatien

ELITE SERVICE ENTERPRISE D.O.O

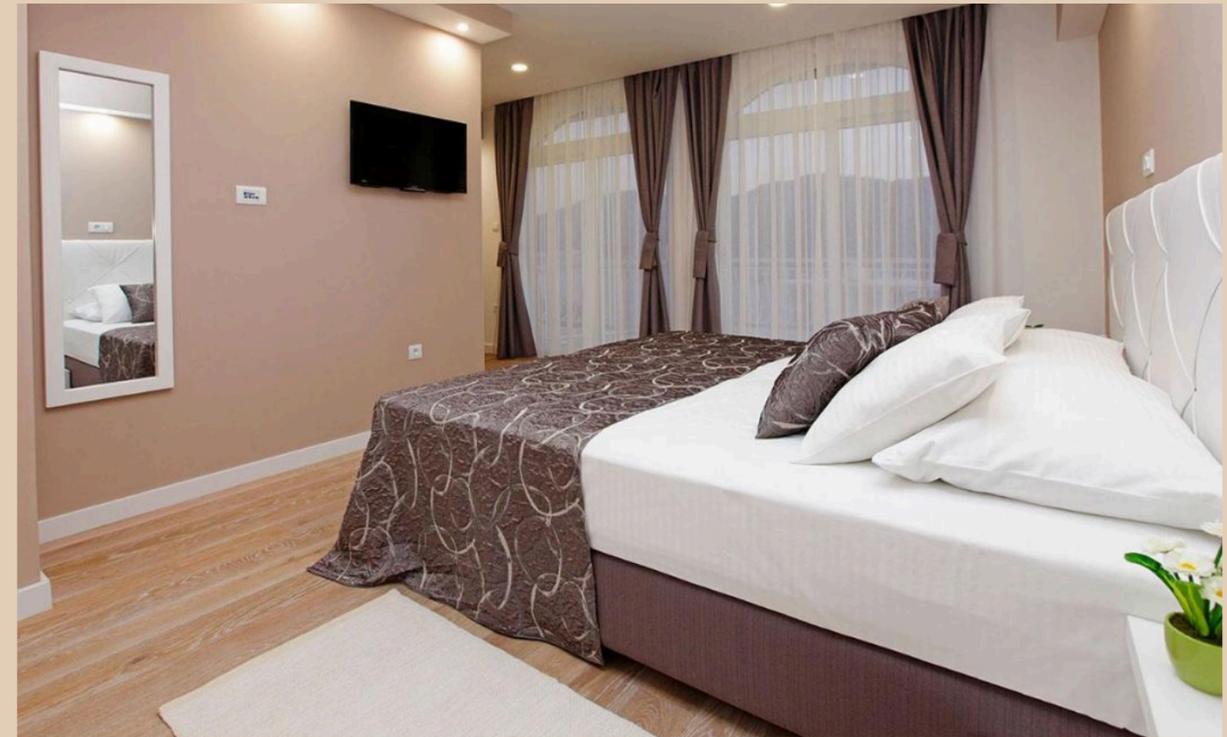




WWW.ELISE.SERVICES

Das Hotel Villa Telenta befindet sich auf einem 612,5 m² großen Grundstück direkt am Wasser. Das Gebäude ist vollständig legalisiert und vom Tourismusministerium als 4-Sterne-Hotel kategorisiert.

- 8 moderne Doppelzimmer mit eigenen Badezimmern
- Restaurant mit professioneller Küche
- Außen-Beachbar mit großzügigen Terrassen
- Rezeption, Gästelounge und Wellnessbereich
- Mediterraner Garten mit Olivenbäumen
- 6 ausgewiesene Parkplätze
- Direkter Zugang zur Promenade und zum Meer





WWW.ELISE.SERVICES

Dieses Hotel ist vollständig für erstklassige Gastfreundschaft ausgestattet und integriert smarte Systeme sowie umweltfreundliche Technologien – ideal für moderne Reisende und nachhaltige Geschäftsabläufe.

Technische & Nachhaltigkeitsmerkmale:

- Smartes Zimmermanagementsystem
- DAIKIN-Wärmepumpe (Heizung & Kühlung)
- Wasserenthärtungssystem
- Modernes PMS-System (Milenij) mit PHOBS-Channel-Manager-Integration
- Offiziell als Eco-Hotel zertifiziert (Dekarbonisierungszertifizierung in Vorbereitung)
- Infrastruktur vorbereitet für eine Solaranlage (Kapazität 16 kW)
- Ladestation für Elektrofahrzeuge installiert
- Förderfähig für EU-Green-Financing und Nachhaltigkeitszuschüsse





WWW.ELISE.SERVICES

Geschätzter Jahresumsatz (ohne Restaurantbetrieb): ca. 85.000 €

Diese Summe wird ausschließlich durch Beherbergungsleistungen erzielt – ohne Einnahmen aus Gastronomie, Ausflügen oder Erlebnisangeboten.

Potenzielle Umsatzsteigerung durch:

- Aktivierung des Restaurants (einziges in der Umgebung)
- Ausrichtung von Events, Wine-Pairing-Dinners, privaten Feiern
- Erlebnisbasierte Pakete (Wellness, Wein, Kunst, Hochzeiten)
- Lokale Partnerschaften für Transfers, Ausflüge und Vermietungen





WWW.ELISE.SERVICES

STÄRKEN

- Boutique-4★-Hotel mit 8 Doppelzimmern – Exklusivität & Intimität
- Hoher Komfortstandard: Premium-Matratzen, hypoallergene Bettwäsche, Schallschutz, WLAN, Klimaanlage
- Gästebewertung: 8,5/10 (Booking.com, Hotels.com) – besonders gelobt: Sauberkeit und Personal
- Lage direkt am Meer, Privatparkplätze, Shuttle-Service

SCHWÄCHEN

- Ca. 10–15 Minuten Fußweg zum Ortszentrum – eingeschränkte Spontanität für Gäste ohne Fahrzeug
- Kleine Kapazität; Erweiterung auf aktuellem Grundstück nicht möglich
- Einfaches Frühstücks-/Speiseangebot – kein Gourmet-Niveau
- Kein Aufzug – obere Etagen schwer zugänglich für mobilitätseingeschränkte Gäste

CHANCEN

- Erschließung einer Premium-Zielgruppe mit kuratierten Erlebnissen & Veranstaltungen
- Nutzung ungenutzter Kapazitäten in Vor-/Nachsaison für Retreats und exklusive Programme
- Kooperationen mit lokalen Winzern, Künstlern und Köchen für immersive Angebote

RISIKEN

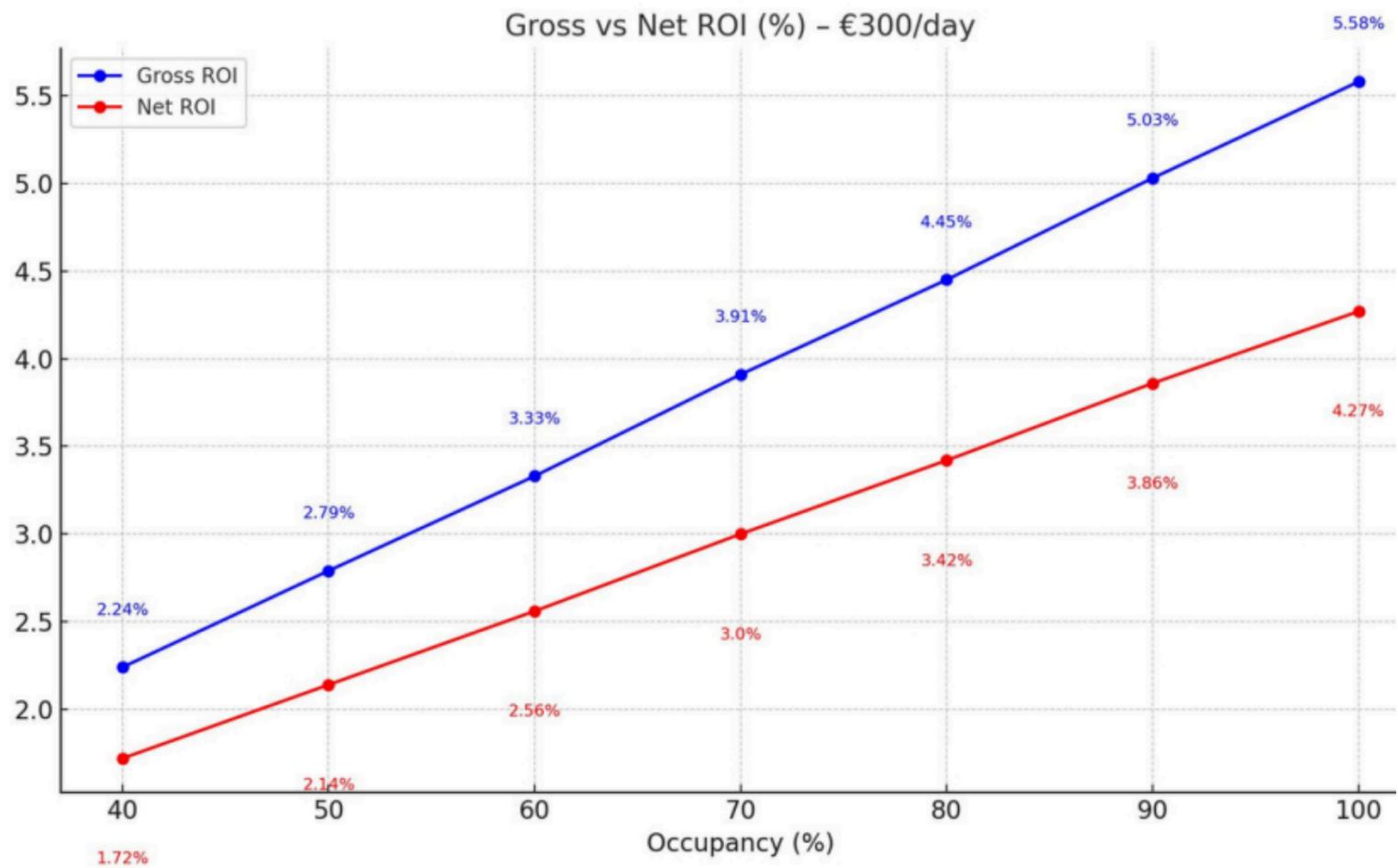
- Wachsende Konkurrenz durch größere Hotels mit aggressivem Marketing
- Regulatorische Risiken im Bereich Kurzzeitvermietung und Steuerrecht
- Saisonalität der Destination – Hauptsaison beschränkt auf Juli–August





WWW.ELISE.SERVICES

Mietrendite-Szenarien (Mai–Oktober | 300€ pro Tag)



Renditerechnung (ROI) basierend auf dem Bruttojahreseinkommen im Vergleich zum Kaufpreis ähnlicher Immobilien

ELITE SERVICE ENTERPRISE D.O.O





WWW.ELISE.SERVICES

Eingebettet in eine ruhige Wohngegend von Vela Luka, vereint diese Mehrfamilien-Immobilie das Beste aus zwei Welten: Privatsphäre und optimale Lage. Nur wenige Minuten vom Ortszentrum und der Uferpromenade entfernt, bietet sie schnellen Zugang zu Geschäften, Cafés, kulturellen Einrichtungen sowie zum Fährterminal, das Vela Luka mit Split und anderen dalmatinischen Inseln verbindet. Vela Luka ist ein verborgener Schatz – eine Stadt mit Seele. Bekannt für ihre freundliche Gemeinschaft, das authentische dalmatinische Flair und eine unberührte Küstenlinie, entwickelt sich der Ort zunehmend zu einem Zentrum für Gesundheitstourismus und Slow Living. Besonders hervorzuheben: das Kalos Gesundheits- und Rehabilitationszentrum sowie die traumhaften Strände der Insel Proizd, die zu den schönsten Kroatiens zählen.





WWW.ELISE.SERVICES

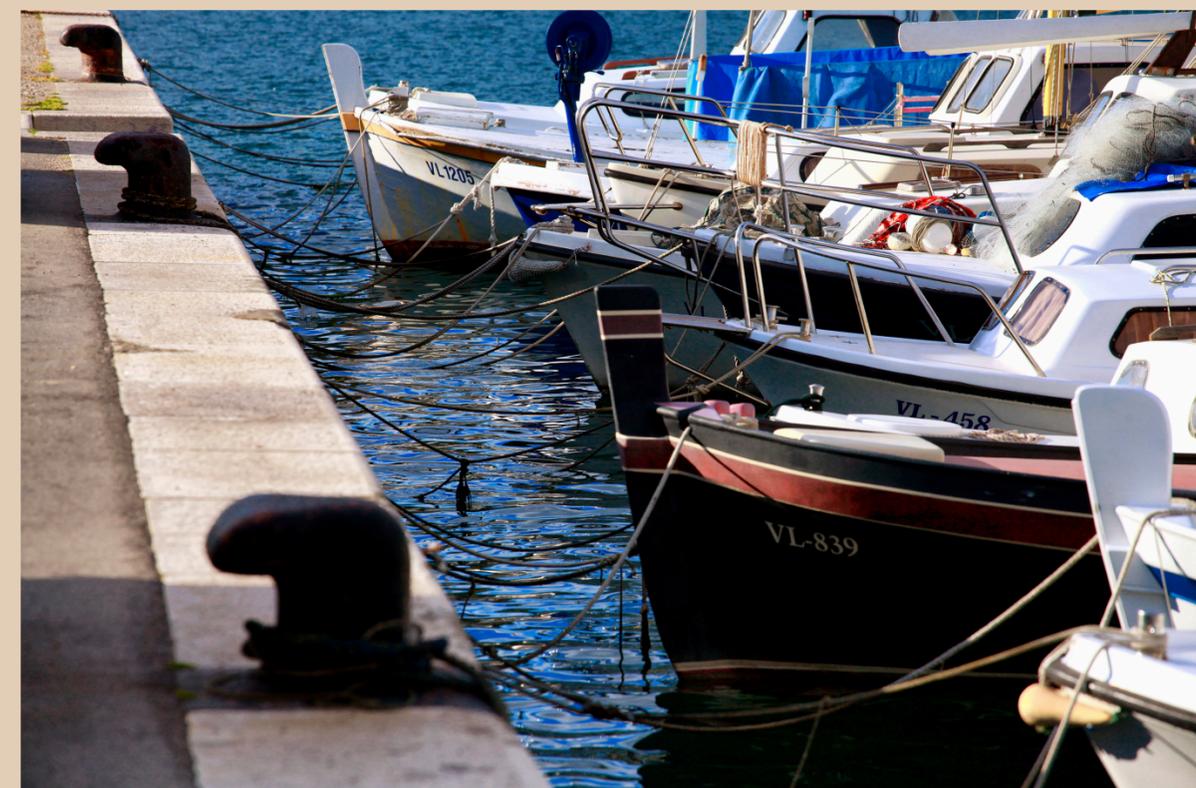
Die Insel Korčula ist weltweit bekannt für ihre Kombination aus reichem kulturellem Erbe, mediterranen Landschaften und wachsender Luxusattraktivität.

Mit ihren befestigten mittelalterlichen Städten, Olivenhainen und Weinbergen wird Korčula oft als „Kleines Dubrovnik“ bezeichnet – bietet jedoch noch mehr Authentizität.

Der Tourismus auf der Insel entwickelt sich stetig hin zu hochwertigen Erlebnissen: Boutique-Hotels, Ökotourismus und kulinarisches Erbe.

Der westliche Teil der Insel, in dem sich Vela Luka befindet, besticht durch unberührte Natur, Wellnessmöglichkeiten und eine strategische Anbindung ans Festland über regelmäßige Katamaran- und Fährverbindungen.

Mit dem zunehmenden internationalen Interesse an Immobilien und nachhaltigem Tourismus in Süddalmatien gilt Korčula als Markt mit langfristigem Wertpotenzial.





WWW.ELISE.SERVICES

KONTAKTIEREN SIE UNS FÜR EINE PRIVATE BESICHTIGUNG.



Elite Service Enterprise d.o.o. Obala 4 br. 19,
20270 Vela Luka, Hrvatska



+385 99 1678 776
+385 99 167 8775



elise.services



dreams@elise.services

LIVE YOUR DREAM.

