
ANNO 1833
LÁZNĚ KYNŽVART
HOTEL METTERNICH
STUDIE VYUŽITÍ 2026
„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat,
budoucnost tvořit.“
KNÍŽE METTERNICH
HISTORIE · ELEGANCE · ODPOČINEK · BUDOUCNOST

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORICKÝ HOSPODÁŘSKÝ DVŮR

SOUČÁST ZÁMECKÉHO AREÁLU KYNŽVART

Obnovení historické harmonie mezi architekturou, krajinou a tradicí. Uprostřed dvora barokní zahrada s bazénem, reprezentativní prostory hotelu. Parkování diskrétně v dolním dvoře, mimo hlavní pobytovou část areálu.

HISTORIE
ELEGANCE
ODPOČINEK
BUDOUCNOST



SITUACE AREÁLU

1. Hlavní budova hotelu (recepce, restaurace)
2. Ubytovací křídlo
3. Wellness & spa
4. Eventový sál
5. Zázemí (kuchyně, personál)
6. Dolní dvůr – parkování
7. Barokní zahrada s bazénem
8. Příjezd od zámku
9. Zámecký rybník

STEJNÉ KOŘENY.
NOVÉ PŘÍBĚHY.

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1733

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1733, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost seckává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 1
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén s barokními sochami a odpočinkovou zónou

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1733

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 1
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách.

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost seekává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plné vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternichu z roku 1833, přerovfený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížecí Metternichu z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojující historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 1
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén s barokními sochami a odpočinkovou zónou

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„ Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„ Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén s barokními sochami a odpočinkovou zónou

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje. Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternichu z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart





„Tradice zavazuje.
Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 15
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén s barokními sochami a odpočinkovou zónou

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ

Součást areálu zámku Kynžvart



„Tradice zavazuje. Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

1 539 m²
UŽITNÁ PLOCHA
Hlavní budova, restaurace a zázemí

12 749 m²
POZEMKY
Rozsáhlý areál s parkovou úpravou

13 + 1
POKOJŮ A APARTMÁN
Stylové ubytování v historických prostorách

RESTAURACE
Plně vybavená kuchyně, bary a společenské prostory

VENKOVNÍ BAZÉN
Historický bazén

INVESTIČNÍ POTENCIÁL
Jedinečná příležitost v srdci západních Čech

SOUKROMÍ A KLID
V těsné blízkosti zámku Kynžvart a lázeňské oblasti

HOTEL METTERNICH — LÁZNĚ KYNŽVART — OD ROKU 1833 — MÍSTO S PŘÍBĚHEM

ANNO 1833

HOTEL METTERNICH

LÁZNĚ KYNŽVART

HISTORIE ELEGANCE ODPOČINEK

Bývalý hospodářský dvůr knížete Metternicha z roku 1833, přetvořený v zámecký hotel, spojuje historické dědictví s moderním komfortem. Místo, kde se minulost setkává se současností a vytváří jedinečný domov pro další generace.



ZÁMECKÝ AREÁL KYNŽVART

MÍSTO S PŘÍBĚHEM

LÁZNĚ KYNŽVART
HOTEL METTERNICH

„Tradice zavazuje. Krásu uchovat, budoucnost tvořit.“

KNÍŽE METTERNICH

BUSINESS PLÁN 2026

HISTORICKÉ DĚDICTVÍ · SOUČASNÁ PŘÍLEŽITOST · UDRŽITELNÁ BUDOUCNOST

28 POKOJŮ A SUITŮ (vč. 6 apartmánů)

RESTAURACE 80 míst + terasa

EVENTY svatby, firemní akce (20–120 osob)

VENKOVNÍ BAZÉN rekreační, vyhřívaný

PARKOVÁ ZAHRADA 12 749 m²

PRÉMIOVÝ BOUTIQUE HOTEL v srdci lázeňského trojúhelníku

1. INVESTIČNÍ ROZPOČET

Položka	Částka (Kč)
Koupě areálu	13 000 000
Rekonstrukce budov + nové vybavení	160 000 000
Rekreační bazén	5 000 000
Zahrada, parkové úpravy, mobiliář	2 000 000
CELKOVÁ INVESTICE	**180 000 000**

2. PROVOZNÍ VÝNOSY (ročně, stabilizovaný provoz)

Položka	Obsazenost / počet	Průměrná cena (Kč)	Roční výnos (Kč)
Ubytování (28 pokojů)	60 %	4 500	27 600 000
Restaurace (hosté + externí)	—	—	14 200 000
Svatby a eventy	—	—	8 500 000
Wellness & další služby	—	—	4 300 000
CELKOVÉ TRŽBY			**54 600 000**

3. PROVOZNÍ NÁKLADY (ročné, reálný scénář)

Položka	Částka (Kč)
Personál (vč. odvodů)	17 800 000
Energie, voda, plyn	4 200 000
Provoz, údržba, zahrada, bazén	3 600 000
Marketing, rezervace, provozní systémy	3 600 000
Ostatní náklady, pojištění, správa	3 300 000
CELKOVÉ NÁKLADY	**31 900 000**
EBITDA (reálný scénář)	**22 700 000**

4. NÁVRATNOST INVESTICE



Při reálném scénáři je návratnost investice cca 7,5 let. Projekt má významný potenciál dalšího růstu hodnoty nemovitosti.

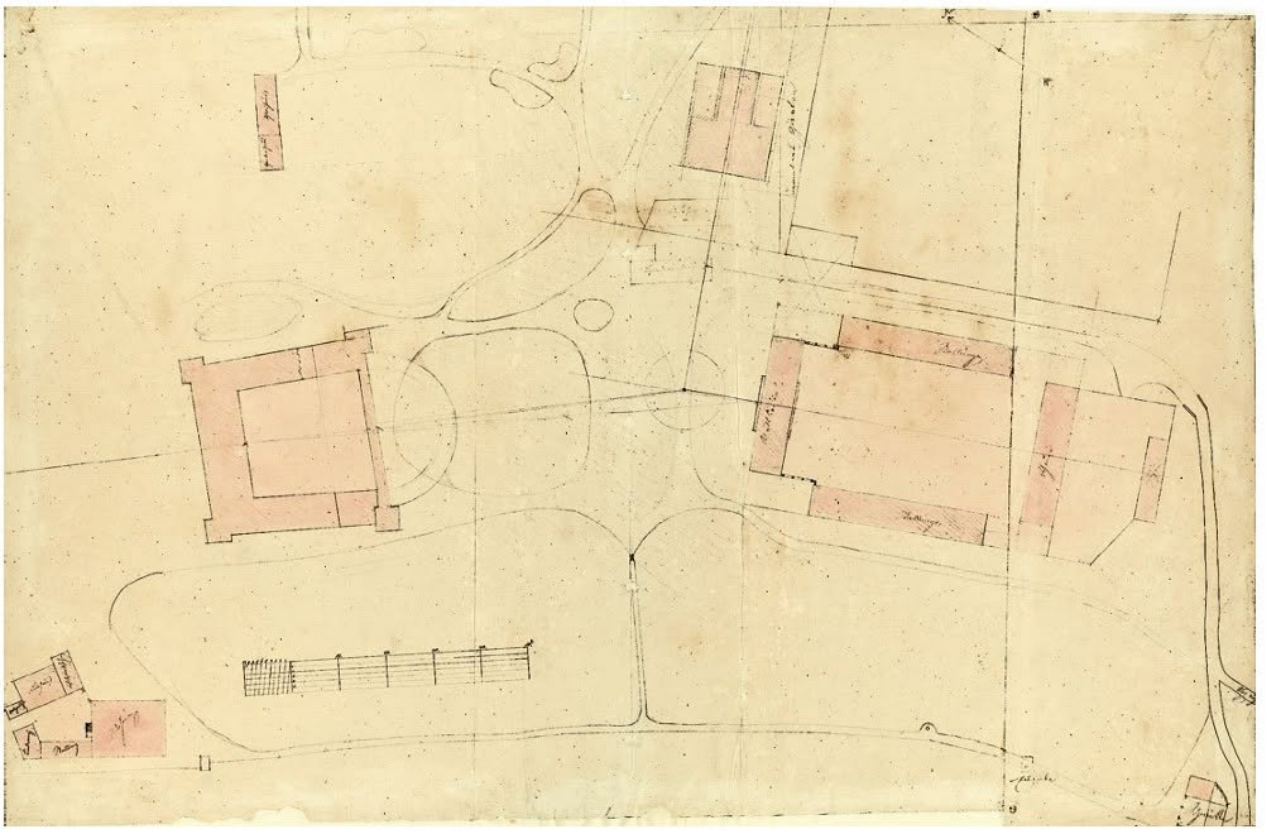
5. ODHADOVANÁ HODNOTA PO REKONSTRUKCI

180 – 250 mil. Kč

Dle srovnatelných historických hotelů a prémiových resortů v obdobných lokalitách s plnou vybaveností a stabilním provozem. Hodnota může dále růst díky rozvoji regionu a omezené nabídce srovnatelných objektů.

6. KLÍČOVÉ FAKTORY ÚSPĚCHU

- ✓ Unikátní historická lokalita v sousedství zámku Kynžvart
- ✓ Rostoucí poptávka po kvalitním ubytování, svatbách a eventech
- ✓ Kombinace ubytování, gastronomie, wellness a kultury
- ✓ Silný turistický region (lázně, golf, UNESCO, přírodní atrakce)
- ✓ Dlouhodobá hodnota a omezená konkurence
- ✓ Možnost dalšího rozšíření kapacity v areálu
- ✓ Stabilní celoroční provoz (lázně, kongresy, firemní klientela)



8 / **Pietro Nobile, Chateau Königswart, site plan of the chateau, agricultural yard, brewery and gamekeeper's house**, 1827 (?)
pencil drawing, Indian ink, coloured, paper
Polo museale del Friuli Venezia Giulia, Fondo Nobile, vol. 17, no. 9
Foto: Polo museale del Friuli Venezia Giulia