

**ANGEBOTSVERFAHREN !!! | Haus mit viiiel Wohnfläche  
und funktionstüchtiger Gastronomie Ausstattung in  
traumhafter Naturlage zu kaufen!**



Vogelperspektive - (das weiße Gebäude steht NICHT zum Verkauf)

**Objektnummer: 312**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2811 Wiesmath           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1978                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 220,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 600,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 7                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 20                      |
| <b>Garten:</b>           | 600,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Keller:</b>           | 300,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 290.000,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 265,43 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien













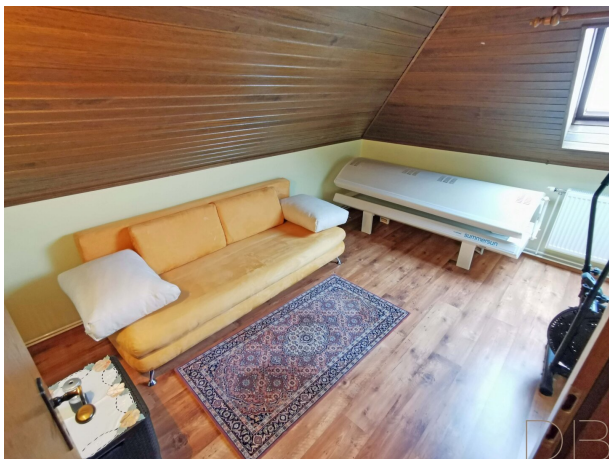




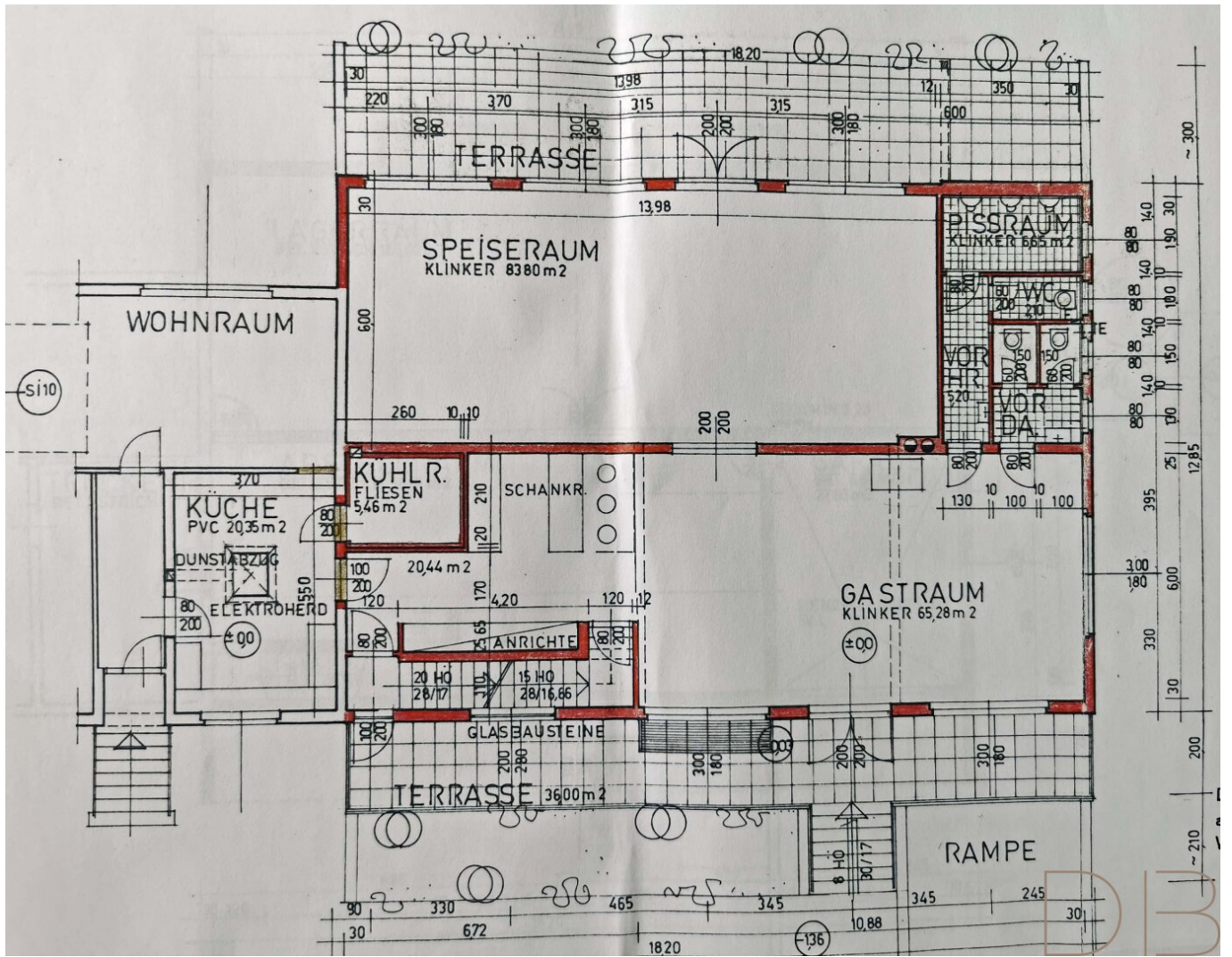










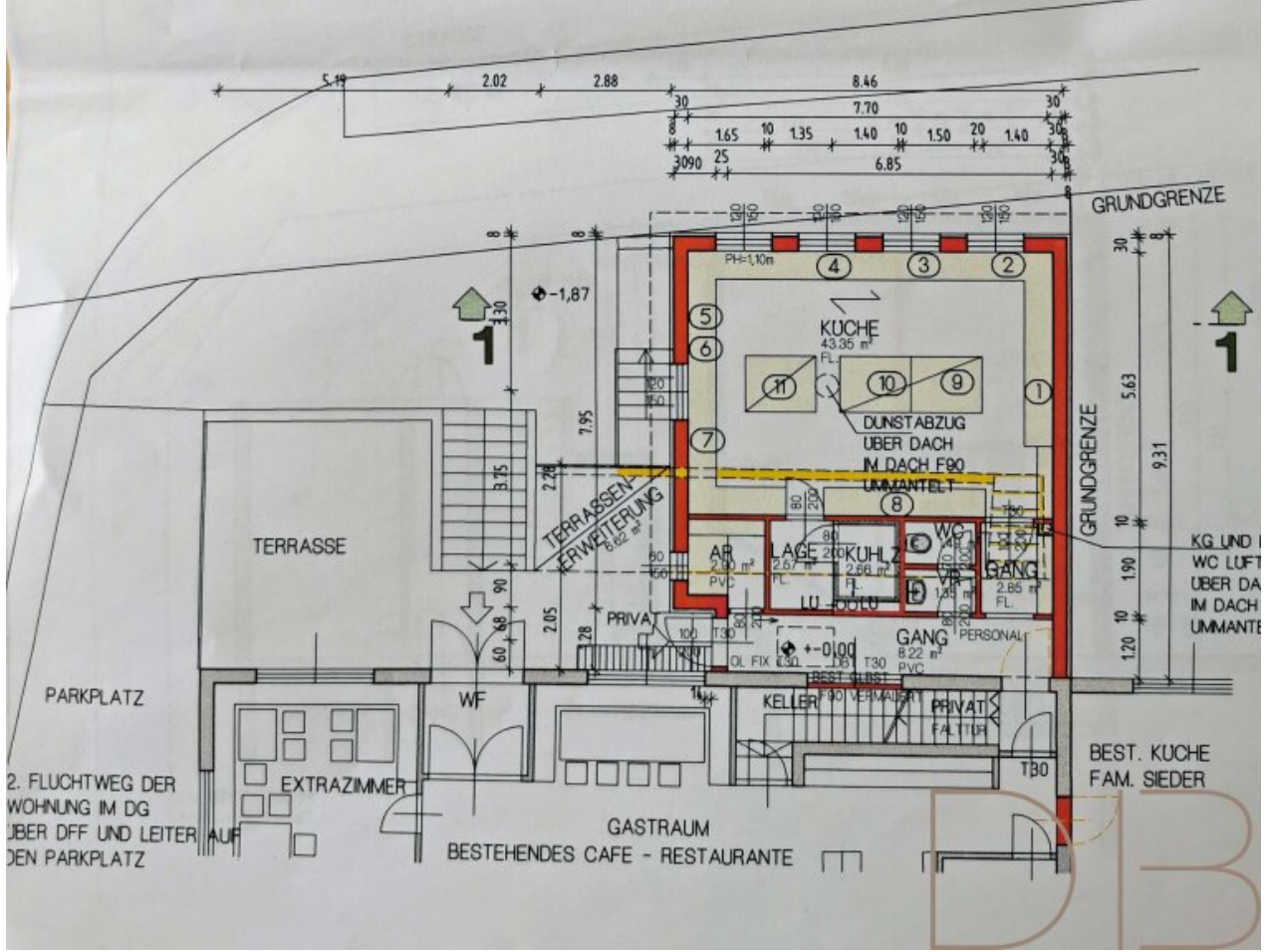




- U BETON  
ROLLIERUNG  
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ② FLESEN  
ESTRICH  
WÄRMEDÄMMUNG  
F - ISOLIERUNG  
HOHLDELENDECKE
- ③ WÄRMEDÄMMUNG  
HOHLDELENDECKE  
HOHLRAUM  
ZWISCHENDECKE  
 $k = 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ④ STAHLBETON WU  
WÄRMEDÄMMUNG  
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ⑤ GEBR. HOHLBLOCKZIEGEL  
VWS 8,0 CM  
 $k = 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$

- |                     |      |                  |         |
|---------------------|------|------------------|---------|
| ① WASCHSTRASSE      | 6 KW | ⑦ ARBEITSFLÄCHE  |         |
| ② ARBEITSFLÄCHE     |      | ⑧ ANRICHTE       |         |
| ③ GEMÜSEWASCHBECKEN |      | ⑨ GASHERD        | 28 KW   |
| ④ ARBEITSFLÄCHE     |      | ⑩ 2STK FRITTER   | JE 3 KW |
| ⑤ HANDWASCHBECKEN   |      | ⑪ PLATTENGRILLER | 2X4 KW  |
| ⑥ MIKROWELLENHERD   |      | FRITEUSE         | 2X3 KW  |

### ERDGESCHOSSGRUNDRISS



2. FLUCHTWEG DER WOHNUNG IM DG ÜBER DFF UND LEITER AUF DEN PARKPLATZ

KG UND WC LUFT ÜBER DA IM DACH UMMANTELT

BEST. KUCHE FAM. SIEDER

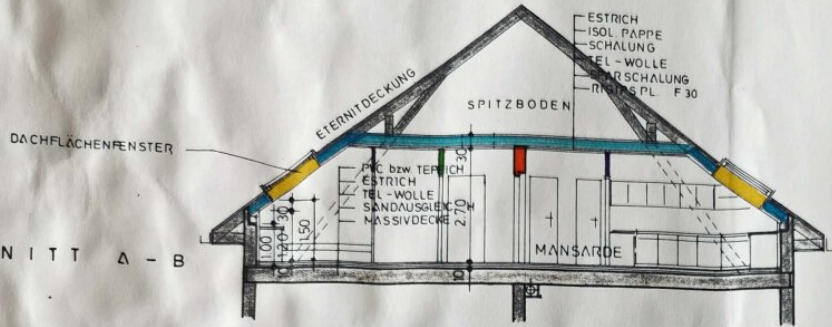
GASTRAUM  
BESTEHENDES CAFE - RESTAURANTE



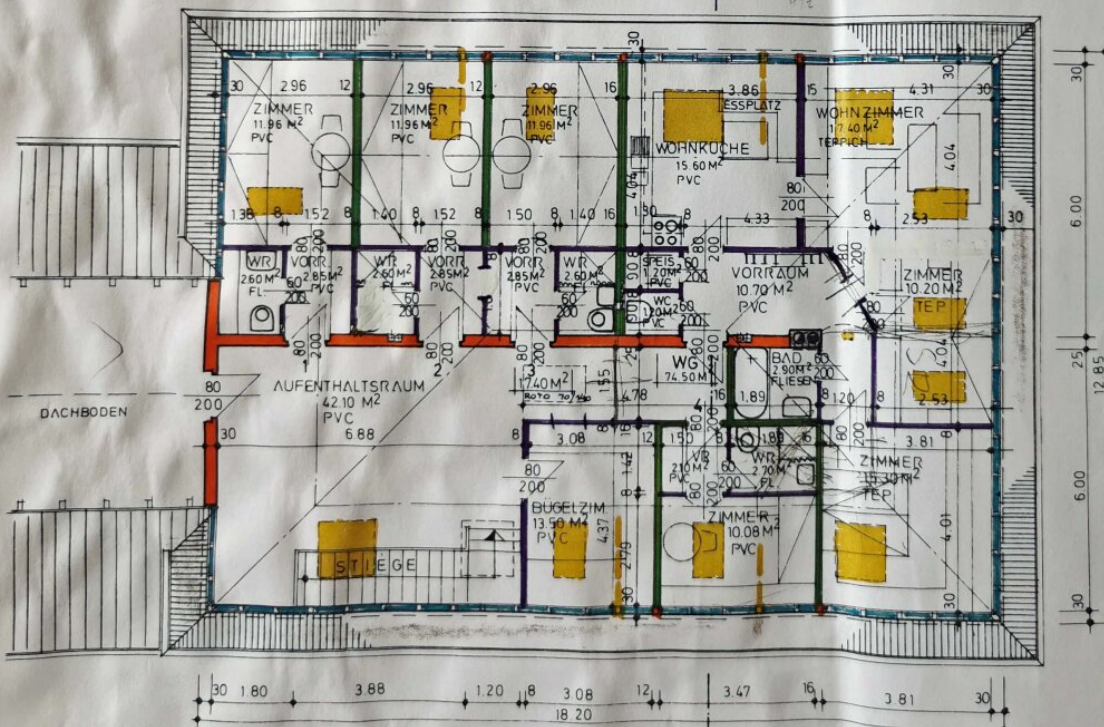
LEGENDE :

- ABRUCH
- ZIEGEL
- LEICHTWÄNDE
- WOHNUNGS- ZIMMERTRENNWÄNDE
- GLASWOLLISOLIERUNG
- BESTAND

SCHNITT A - B



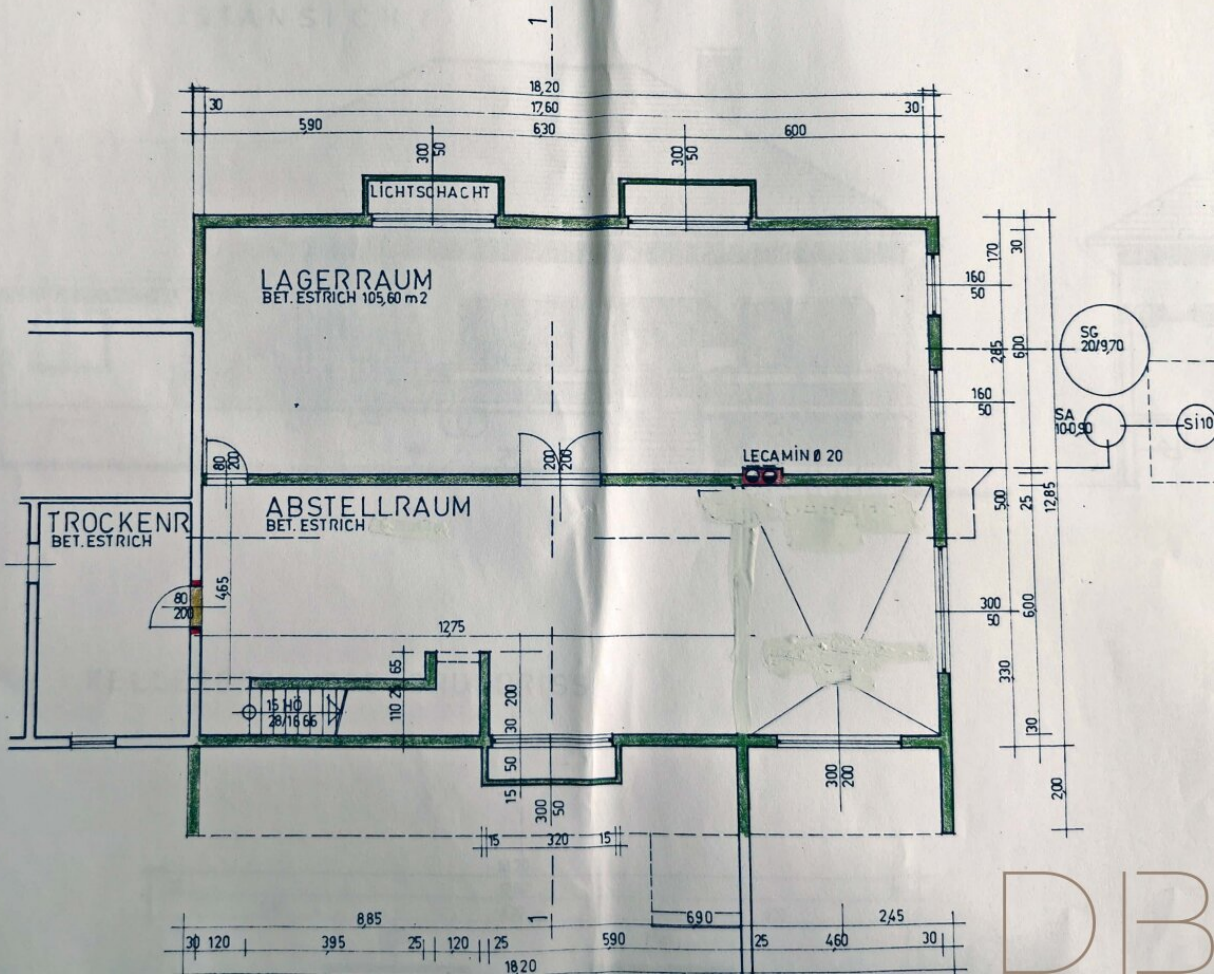
B A  
ST. A  
2811 V



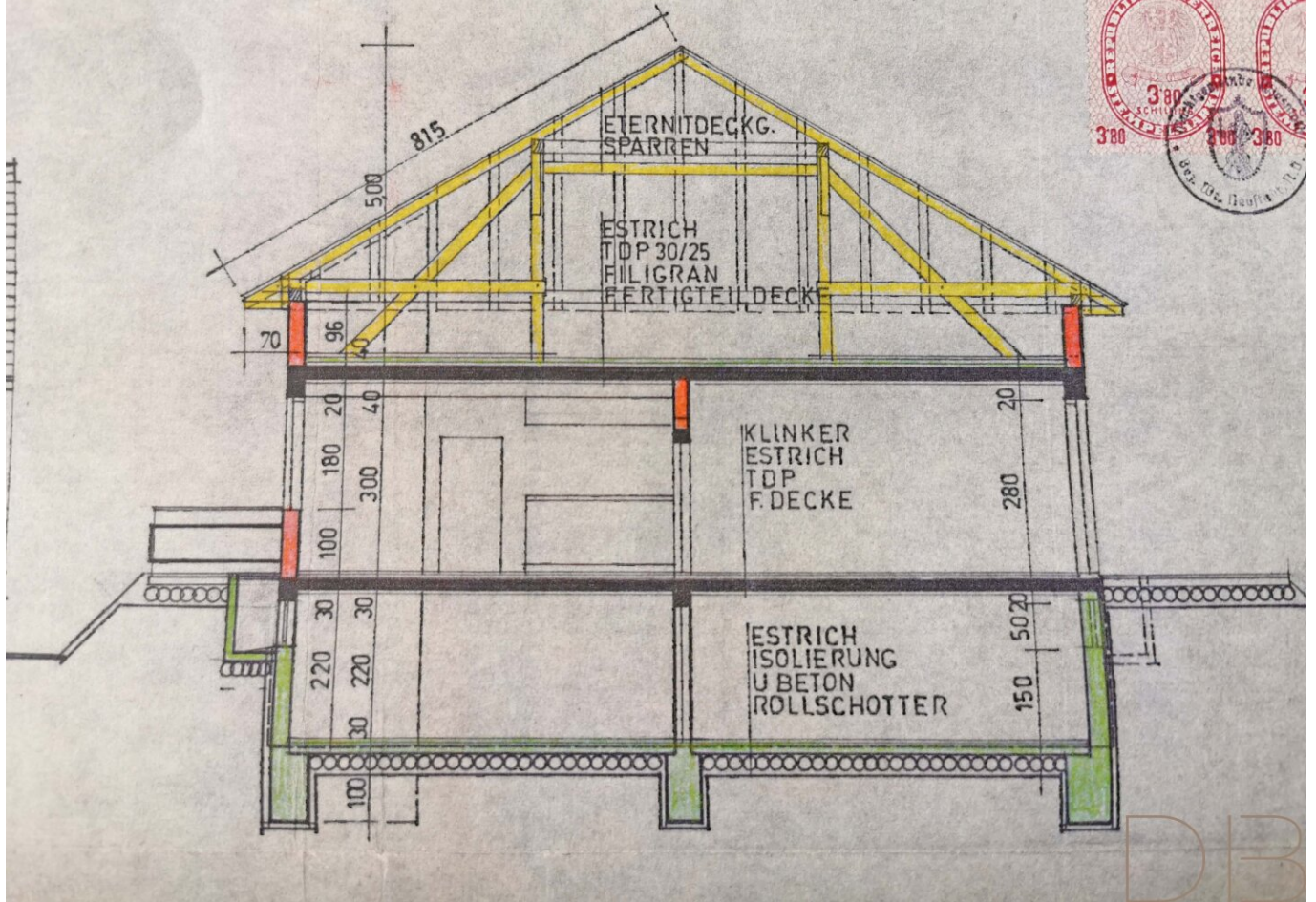
HOFLEITNER  
WR. NEUSTADTERSTR.  
2811 WISMATH  
GST. 1924/10  
1924/11

DB

# KELLERGESCHOSS GRUNDRISS



# SCHNITT 1:1



## Objektbeschreibung

Diese Immobilie wird in Form eines digitalen ANGEBOTSVERFAHREN vermittelt.

Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein.

**RICHTPREIS: 290.000,00€**

Dieses charmante Objekt aus dem Jahre 1978 mit Zubau 2003 eignet sich idealer Weise als **Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeiten** für Reisende die auf der Suche nach **traumhaften Wander-, und Radwegen** sind. Eine Idee wäre auch die **Vermietung einzelner Räumlichkeiten**. Perfekt wäre es ebenfalls als neuer **Geheimtipp für Motorradfahrer!** Die atemberaubend schöne Gegend lässt Biker Herzen höher schlagen und bietet sich perfekt als Lab Station und Unterkunft an.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Gebäude als **Bauträger** zu erwerben und **neue Wohnungen** zu errichten, welche in dieser Umgebung **heiß begehrt** sind.

Die Immobilie ist **vollständig unterkellert** und verfügt über einen **großen Speisesaal, ein Stüberl, ein Gastzimmer** und eine geräumige **Kellerbar** samt **Billiard Raum**. Diese bietet einen separaten Eingang samt Toiletten und Lagerräume. 2003 wurde das Haus um einen **Zubau mit Vollwärmeschutz** erweitert, in dem sich unter anderem eine **Gastro Küche** (einzelne Stücke wurden mittlerweile verkauft) mit **Bewilligung bis 2025** befindet.

Am Dach wurde eine **Solaranlage für Warmwasser** errichtet. Im Obergeschoss befindet sich der momentan Privat genutzte Bereich der wie oben erwähnt als **Hotel / Pension / Airbnb** genutzt werden kann.

Der **ca 600 m<sup>2</sup> große Garten** wurde liebevoll gepflegt und bietet ebenfalls viel **Potenzial und Platz für neue Projekte!**

Für genauere Informationen und den Ablauf rund um das **ANGEBOTSVERFAHREN** oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermines** stehe ich gerne zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.