

# Apartment-Hotelbetrieb mit traditionellem Gasthaus, Bar und Kegelbahn



**Objektnummer: 6019/67**

**Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5442 Rußbach am Paß Gschütt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	669,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.054,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,59
<b>Kaufpreis:</b>	2.498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Roth

DESALLA House & Home GmbH  
Kitzsteinhornstraße 43  
5700 Zell am See

T +43 664 1188292

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

In einer zentralen Lage direkt gegenüber dem Gemeindeamt und der Kirche befindet sich der beliebte Gasthof "Kirchenwirt". Dieser Familienbetrieb umfasst nicht nur eine Gastronomie, sondern auch die Vermietung von Apartments und hat über die Jahre hinweg die Herzen der Gäste erobert. Der Kirchenwirt in Rußbach ist ein bevorzugter Ort für Familienfeiern, Hochzeiten und andere festliche Anlässe. Besonders der großzügige Festsaal mit rund 120 Sitzplätzen lädt zu kulinarischen Festlichkeiten ein.

Die Gaststätte wurde mit viel finanziellem und persönlichem Einsatz über die Jahre hinweg in ausgezeichnetem Zustand gehalten. Die Gastronomie-Küche, die Bar-Bereiche, die Sanitäranlagen und die Gaststube mit weiteren 60 Sitzplätzen werden mit großer Sorgfalt gepflegt. Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen, die für den Betrieb eines Gasthauses erforderlich sind, sind vorhanden, einschließlich eines Kühlraums.

Zu dem gut frequentierten Gaststättenbetrieb gehören auch acht charmante Apartments zum Unternehmen. Diese Wohnungen befinden sich im angeschlossenen Apartmenthaus und wurden bisher vom Eigentümer zur Vermietung an Feriengäste genutzt.

Zusätzlich wird noch die im Nachbarhaus angeschlossene "Dorfstube Salute" angeboten. Diese wurde in den letzten Jahren vom Eigentümer mit viel Liebe und Detailarbeit ausgestattet und aufwändig dekoriert. Großzügige Sitzbereiche befinden sich im vorderen Stubenbereich und im hinteren neu gebauten Wintergarten auf eigener Terrasse. Im Keller der Dorfstube, befindet sich eine neu sanierte Kegelbahn welche zur Vermietung für kleine Gruppen verwendet wird.

Die acht Apartments sind in einem ausgezeichneten Zustand und wurden sorgfältig gepflegt. In den letzten Jahren wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch sie sich in einem äußerst attraktiven Zustand befinden.

Die Apartments werden möbliert verkauft, wobei die Möbel bereits im Preis inbegriffen sind. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch neue Infrarotheizkörper. Auf dem Grundstück stehen Parkplätze zur freien Nutzung zur Verfügung. Ein Ski- und Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden.

Der Gesamtpreis umfasst das Inventar der Gastronomie, die acht möblierten Apartments sowie zwei Tiefgaragenstellplätze.

Apartments 1 – 8:

1) Wohnfläche 70qm + aktuell 2 Lagerräume 30qm und 2 Balkone

2) Wohnfläche 35qm + Balkon

3) Wohnfläche 35qm + Balkon

4) Wohnfläche 35qm - Balkon

5) Wohnfläche 30qm - Balkon

6) Wohnfläche 30qm - Balkon

7) Wohnfläche 45qm ohne Balkon

8) Wohnfläche 40qm + Lagerraum ca 35qm + Wintergarten kirchenseitig

Alle Räumlichkeiten sind getrennt und können separat erworben werden:

Gastronomie - 898.000€

Bar & Kegelbahn - 300.000€

Apartments - 1.300.000€

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <5.000m  
Supermarkt <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap