

**Ehemaliges Gasthaus und beliebter Treffpunkt mit
Ferienzimmer und neu adaptierter Wohnung auf 2.302m²
Grund zu kaufen!**



Objektnummer: 960/68372

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Mehrfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 7302 Kroatisch Minihof |
| Baujahr: | 1953 |
| Zustand: | Teil_voll saniert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 320,00 m ² |
| Nutzfläche: | 570,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 746,00 m ² |
| Lagerfläche: | 153,00 m ² |
| Zimmer: | 9 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 4 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | G 265,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,98 |
| Kaufpreis: | 480.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 842,11 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Vanek











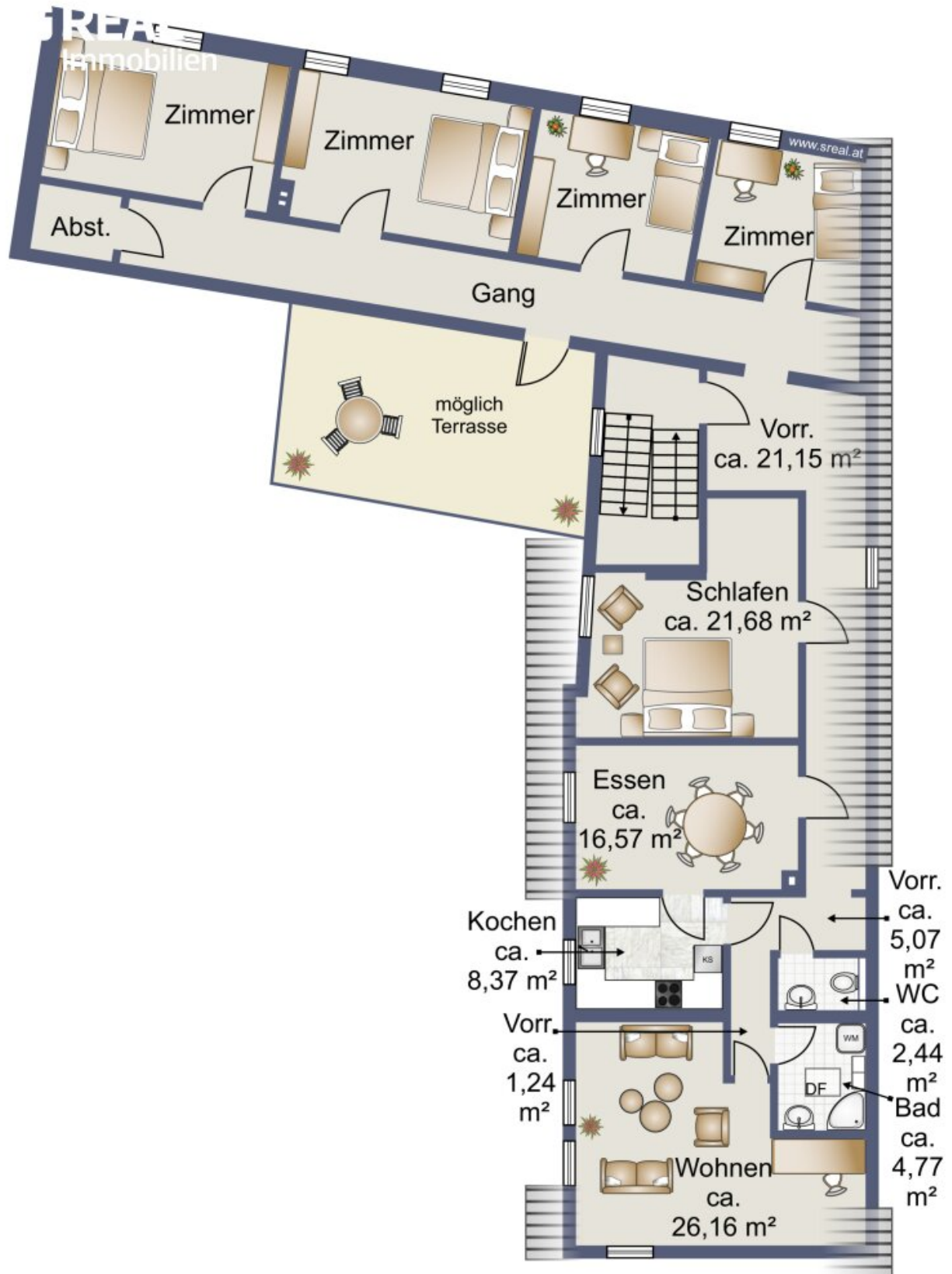








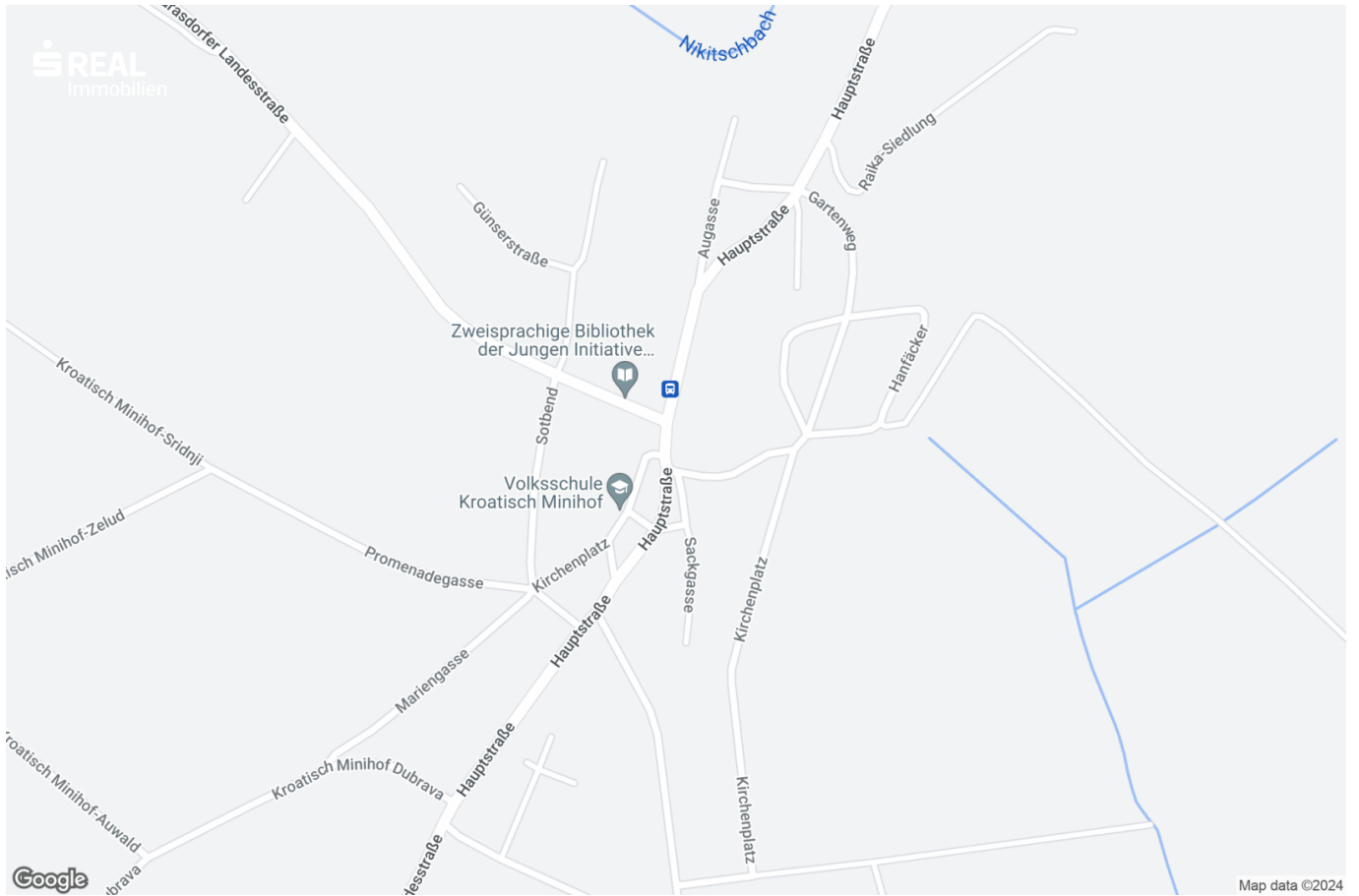




Skizze Obergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Das Gebäude in der Ortsmitte dürfte bereits vor den Kriegsjahren errichtet worden sein und verfügt über sehr starke Außenmauern, die erste im Bauakt erfolgte Aufzeichnung, stammt aus dem Jahre 1953 durch einen Zubau, Umbau und Aufstockung am Gasthaus für Fremdenzimmer.

In den darauf folgenden Jahren hat das Gebäude **erheblichen Zuwachs** erhalten, so wurde

1960 ein Vorraum zugebaut

1966 ein Anbau daran als Veranda und Klosettanlage

1967 ein Umbau des Hofgebäudes durchgeführt

1976 ein Neubau eines Wirtschaftsgebäudes errichtet

2002 die Aufstockung des Hofgebäudes durch Umbau und DG-Ausbau einer eigenständigen Wohnung durchgeführt (wärmeisoliert)

1998 erfolgte die Umstellung auf **Fernwärme** (Hackschnitzel)

Ein **Kachelofen** im Gastraum sowie ein **Schwedenofen** im Esszimmer der Wohnung im OG ist zusätzlich vorhanden.

Zudem ist die **ursprüngliche Holzzentralheizung** alternativ auch noch umschaltbar. (Klein **gespaltenes Holz** ist noch reichlich vorhanden).

2014 ist ein **neues Tor** eingebaut worden. Vor ca. 10 Jahren der **Stromkasten erneuert** worden.

2 **Satelittenschüsseln** sind vorhanden, Internet erfolgte über Spusu mobil, oder A1

Die **reine Wohnfläche**, inkl. der eigenständigen Wohnung im Hoftrakt, den Fremdenzimmern sowie einer weiteren Küche im EG und dem Vorraum, beträgt insgesamt **~320m²**.

Zudem kommen noch:

das Gasthaus, inkl. Schank, Kühlräume, Abstellraum und Teilflächen von **~82,50m²**

Weiters der Veranstaltungsraum mit noch vorhandener alter Kegelbahn, mit **~110m²**

Lagerflächen, Wirtschaftsküche und ehemaliger Schweinestall, mit insg. **~57,15m²**

Und Schuppenflächen von insg. **~153,44m²**

Die Garage umfasst **23,65m²** im Wirtschaftsgebäude im Hof und die Einfahrt kann ebenfalls als überdachter Abstellplatz genutzt werden.

Potential hat noch eine **mögliche Terrasse** oberhalb des Eingangsbereiches im EG.

Obstbäume sind auf dem großen Anwesen erhalten (Feige, Marille, Nußbaum, Apfel, 2 Zwetschken, Kirsche).

Das **Gasthaus** war **bis 31.12.2013** in Betrieb.

Die Liegenschaft kann **vielfältig genutzt** werden, sei es für zwei Familien, oder zur Reaktivierung des Gasthauses bzw. Kulturvereins, oder komplett umgebaut werden, etc.

Im **Bauland Dorfgebiet** gelegen ist die Haltung von Tieren ebenso möglich.

Das Gebäude erzählt eine schöne Geschichte und war immer ein geschätzter Treffpunkt und gern gebuchter Veranstaltungsort.

Kaufpreis: EUR 480.000,-

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastrukturdaten

Arzt (mit Apotheke) 1,3 km (in Nikitsch)

Schule und Kindergarten 170 m (in Kr. Minihof)

ADEG Kr.Minihof 500 m

BILLA Lutzmannsburg 9,0 km

Bäckerei Deutschkreutz 9,3 km

SPAR Deutschkreutz 9,8 km

Gemeindehaus Nikitsch 1,3 km

Raiffeisenbank Nikitsch 1,8 km

Raiffeisenbank Deutschkreutz 9,5 km

Apotheke, Post Deutschkreutz 9,8 km

Polizei Deutschkreutz 9,2 km

Bus - Richtung Deutschkreutz vor Haus

Bus - Richtung Oberpullendorf vis a vis

Bahnhof Deutschkreutz 11 km

Sonnentherme Lutzmannsburg 8 km

Entfernung zur Bezirkshauptstadt Oberpullendorf = 16 km

Entfernung nach Sopron = 16 km

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <8.000m



Nahversorgung

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <6.000m

Post <7.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.