

**HOCHWERTIG INVESTIEREN\* WOHNEN\* ARBEITEN\*  
ZENTRUM DER MARKTGEMEINDE PURGSTALL**



**Objektnummer: 1155/2344**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3251 Purgstall an der Erlauf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Lagerfläche:</b>	33,23 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,46
<b>Kaufpreis:</b>	1.185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	377,91 €
<b>USt.:</b>	75,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Larissa Klimscha**

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 664 404 56 84  
F +43 1 810 10 21 - 89

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



















# Objektbeschreibung

## Verkaufsgegenstand/ Erdgeschoss Gesamt:

**.) Lokal/ Imbiss: Erdgeschoss, Nutzfläche: 24,59 m<sup>2</sup>, Sanitär- & Lagerbereiche: 7,71m<sup>2</sup> ; Vermietung 5 Jahre, Rendite 5,76%**

**.) Geschäft/ Bandagist: Erdgeschoss, Nutzfläche: 216,88 m<sup>2</sup>, Sanitär- & Lagerbereiche: 25,52 m<sup>2</sup>; Vermietung unbefristet, Rendite 3,36%**

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um einen sehr gut gehenden Imbiss in einem historisch wiederbelebtes Stadthaus aus dem Spätbarock. Das Gebäude wurde von 2021 bis 2023 grundsaniert und schafft nun auf fünf Stockwerken Platz für barrierefreie Gewerbe- und Ordinationsflächen sowie neu errichteten Penthouse Wohnungen.

Dem Architekten und dem Baumeister war es am wichtigsten, die Idee, von einem historischen Haus mit einem ganz besonderen Flair sowie neuester Architektur und modernster Technik, umzusetzen. Es sollte ein geschütztes Ensemble dreier Gebäude werden, die miteinander verbunden sind.

Ausstattung: Die gelungene Kombination aus historischen Elementen und moderner Architektur fügt sich harmonisch zusammen.

## Lokals und Ordinationen/ Ausstattungshighlights:

- Helle und moderne Räume
- Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz
- Energiedaten: BWBSK 67 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,80
- Sehr guter Wärmewert: HWB 25
- Barrierefreiheit: Lift zu allen Ebenen
- Raumhöhe teilweise bis zu 3,30 m

- Hochwertige 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster sowie Alufensterkonstellationen
- Glasfaser Anschluss
- Individuelle Gebäudekühlung im Sommer
- Wärmebereitstellung durch Fernwärme (Fußboden- & Deckenheizung)
- Beschattungssystem (elektrische Raffstores)
- Sanitäre Ausstattung ganzheitlich mit Markenprodukten von Grohe sowie Villeroy & Boch
- Optionaler Tiefgaragenparkplatz mit E-Ladestation
- Abgeschlossenes windgeschütztes Stiegenhaus

Penthouse Wohnung/ Zusätzliche Ausstattungshighlights:

- Sonnige Dachterrasse & Terrasse im Süden und Norden mit Blick Richtung Ötscher sowie Basilika Maria Taferl
- Große Glasfronten mit eleganten Hebeschiebetüren für besonders helle Räume
- Automatische Raffstores, Markisen und Insektenschutz
- Optionaler Home-Lift für Barrierefreiheit
- Echtholzparkettböden (Eichendielenböden)

- Feinsteinzeug in Carrara Marmor Optik
- Weiße Holzinrentüren
- Energiedaten bzw. Wärmewert (HWB 25)
- Vorbereitung für Kaminofenanschlüsse vorhanden
- Glasfaser Anschluss in jeder Wohnung installiert
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Tiefgaragenplatz mit optionaler E-Ladestation

Energieausweis in Vorbereitung.

Infrastruktur: Die Liegenschaft befindet sich mitten im Herz der Marktgemeinde Purgstall an der Erlauf, die sich mit ihren 6.154 Einwohnern als größte Gemeinde des Bezirks Scheibbs nennen darf. An der Eisenstraße im Mostviertel zwischen Wieselburg und Scheibbs liegend beträgt die Seehöhe von Purgstall an der Erlauf 299 m, die Flächengröße beträgt 55.93 km<sup>2</sup>.

Nicht nur der neu gestaltete Kirchenplatz lädt zum Verweilen ein, sondern auch die umliegenden Lokale. Diese befinden sich direkt im Ortszentrum und fußläufig entfernt finden Sie Nahversorger, Banken, Friseure uvm. Medizinische sowie therapeutische Dienstleistungen werden sowohl im als auch um das Haus angeboten, wie im Primärversorgungszentrum (PVZ).

Die Marktgemeinde zeichnet weiters eine gute Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel wie Zug (Bahnhof direkt im Ortsgebiet) und Busse Richtung St. Pölten, Amstetten sowie Scheibbs aus. Der nächste Autobahnanschluss der A1 Westautobahn befindet sich in nur 14 km Entfernung.

Durch die ausgezeichnete Lage im niederösterreichischen Voralpenland sind zahlreiche Attraktionen und Angebote, wie drei Golfplätze, Museen, Radwege, Erlaufthalbad, Naturpark

Ötscher-Tormauer usw usw problemlos erreichbar.

Folgende Objekte stehen noch zur Verfügung (Konsumentenpreise):

.) Ordination/ Zahnärzte: 1. Stock, Nutzfläche: 392,48 m<sup>2</sup> Sanitär- & Lagerbereiche: 55,20 m<sup>2</sup>, 6 Räume; Vermietung unbefristet, Rendite 3,14%; Kaufpreis nach Anfrage

.) Im historischen Gebäudeteil befinden sich barrierefrei zugängliche Praxis-, Ordinations- und Büroflächen, die über einen Patientenlift bis zur Tiefgarage verfügen. Vier Ordinationen, Allgemeine Teil: 2. Stock, Nutzfläche: 278,70 (Ordi 1: 57,94 m<sup>2</sup>, Ordi 2: 121,36 m<sup>2</sup>, ??????Ordi 3: 73,65 m<sup>2</sup>, Ordi 4: 25,75 m<sup>2</sup>), Sanitär- & Lagerbereiche: 55,92 m<sup>2</sup>, zwei Einheiten sind unbefristet vermietet (Rendite 4,24%, 5,17%), zwei Einheiten sind leer; Kaufpreis für Gesamt- bzw Teilfläche nach Anfrage

.) Top Wohnung mit großzügigen Terrassen und Dachterrassen: 3. Stock/ Dachgeschoss, Erstbezug, Wohn-/Nutzfläche: 182,80m<sup>2</sup>, Loggia & Dachterrasse (südl.): 22,96 m<sup>2</sup>, Dachterrasse (nördl.): 21,56 m<sup>2</sup>, Kaufpreis EUR 929.000,00.

Tiefgarage im Haus:

Alle Einheiten haben die Möglichkeit, einen Tiefgaragenparkplatz mit optionaler E-Ladestation um EUR 28.000,00 zu erwerben. Ein Lift macht alle Etagen barrierefrei zugänglich und erreichbar.

Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- ca 1,5 % Kaufvertrag
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt

Für weitere Fragen oder Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter 0664 404 56 84 oder unter [LK@myimmo.at](mailto:LK@myimmo.at) zur Verfügung (auch am Samstag).

*Allgemein: Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf kein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap