

# **Jungunternehmer u. Investoren - JM FERIEN-APARTMENTS Stadt HARDEGG**



Ansicht von der Thaya-Brücke - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5099**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2082 Hardegg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	601,25 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	23,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	15
<b>WC:</b>	17
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.293,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl



FRÖSCHL  
Real Estate





FRÖSCHL  
FRESH OSTATÉ



FRÖSCHL  
FRESH OSTATÉ



FRÖSCHL  
FRESH OSTATÉ



FRÖSCHL  
rosl ostati



FRÖSCHL  
rosl ostati



FRÖSCHL  
rosl ostati



FRÖSCHL  
real estate











FRÖSCHL  
FOSI-OSTATE



FRÖSCHL  
FOSI-OSTATE



FRÖSCHL  
FOSI-OSTATE



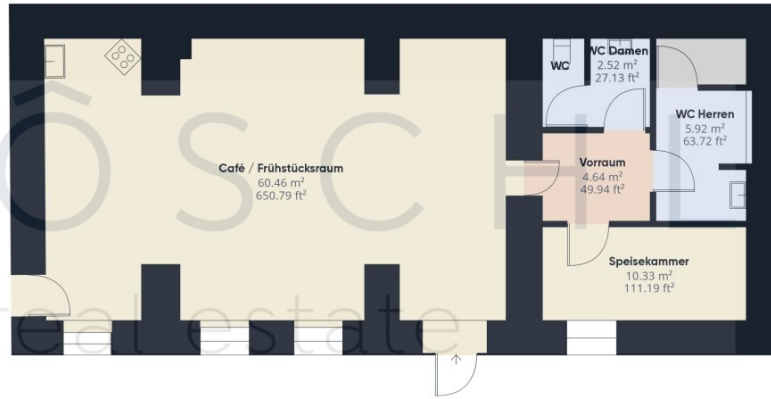
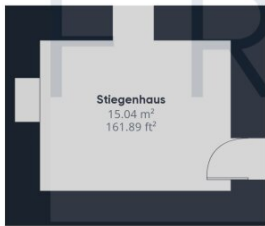
FRÖSCHL  
FOSL ÖSTERR.



FRÖSCHL  
FRESH OYSTERS







Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>

103.02 m<sup>2</sup>  
1108.9 ft<sup>2</sup>

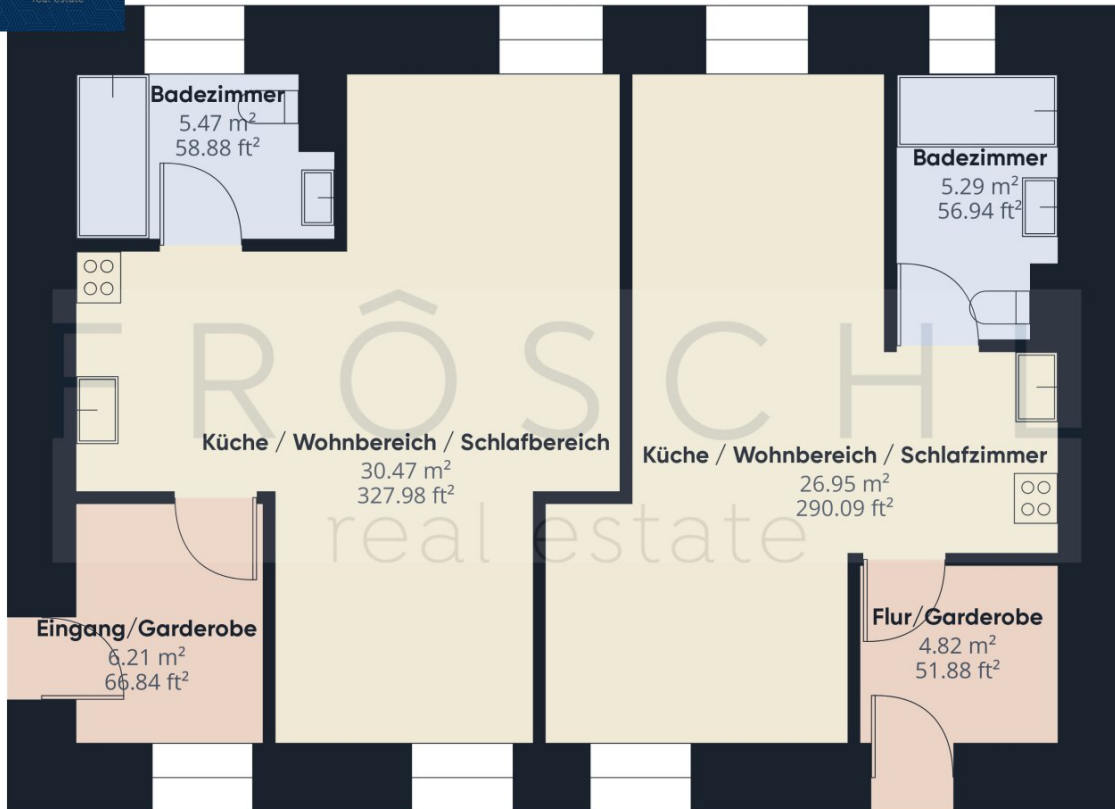
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

Stock 0





Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>

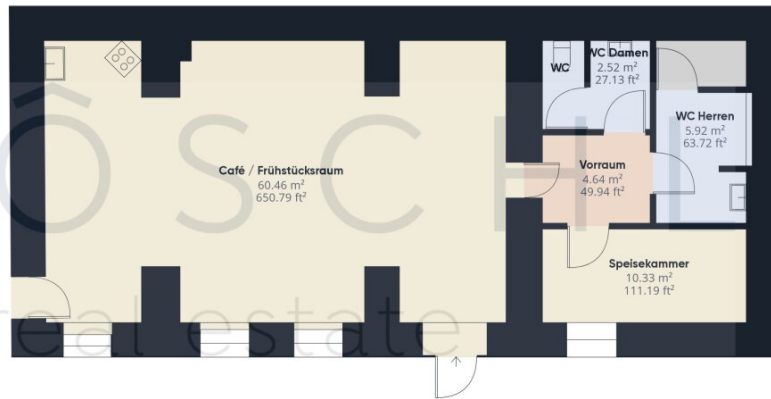
79.21 m<sup>2</sup>  
852.61 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

Stock 2



Stock 0

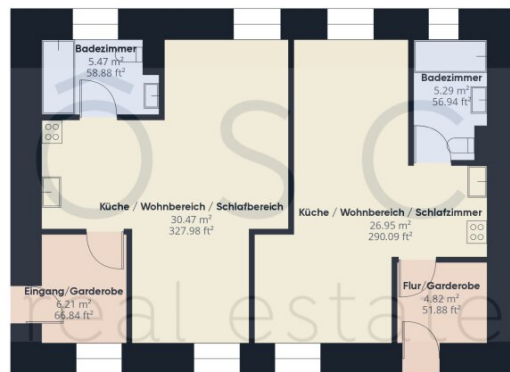
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

182.23 m<sup>2</sup>  
1961.51 ft<sup>2</sup>

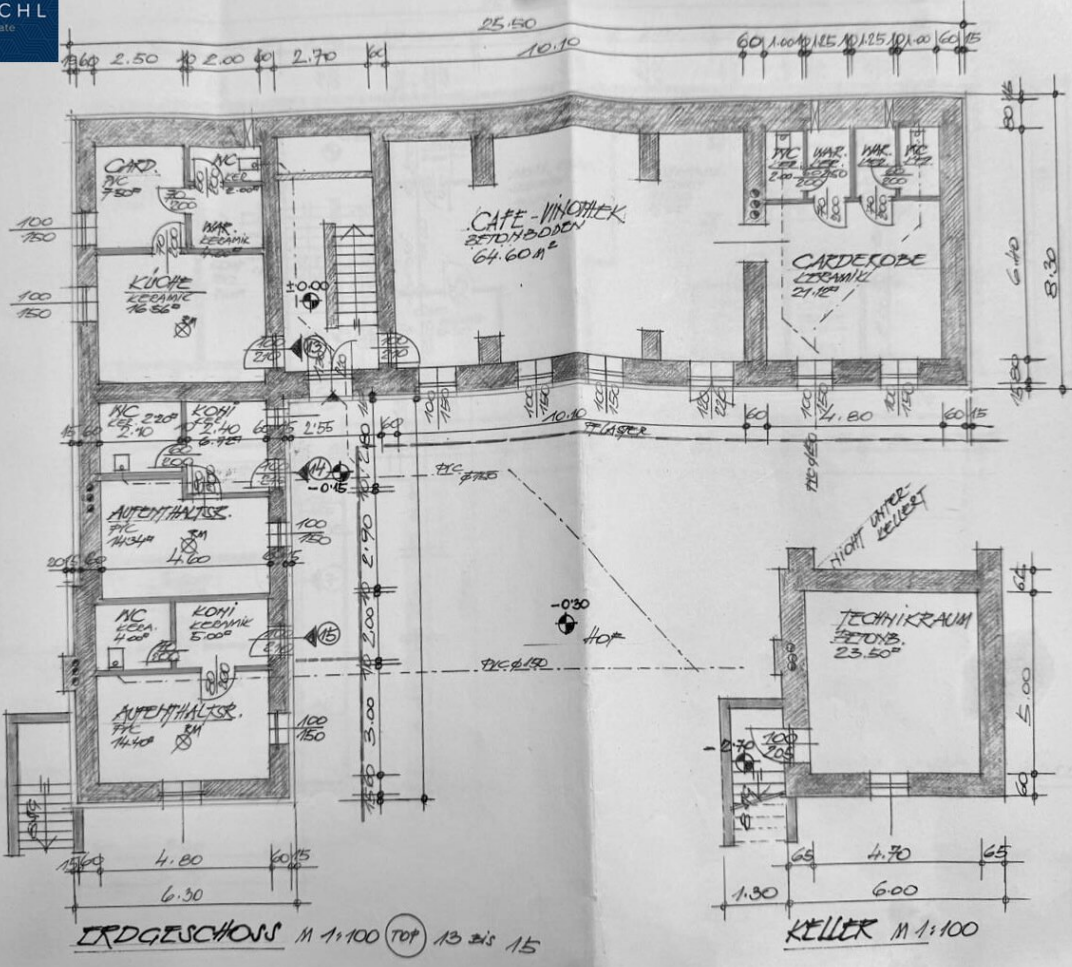
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

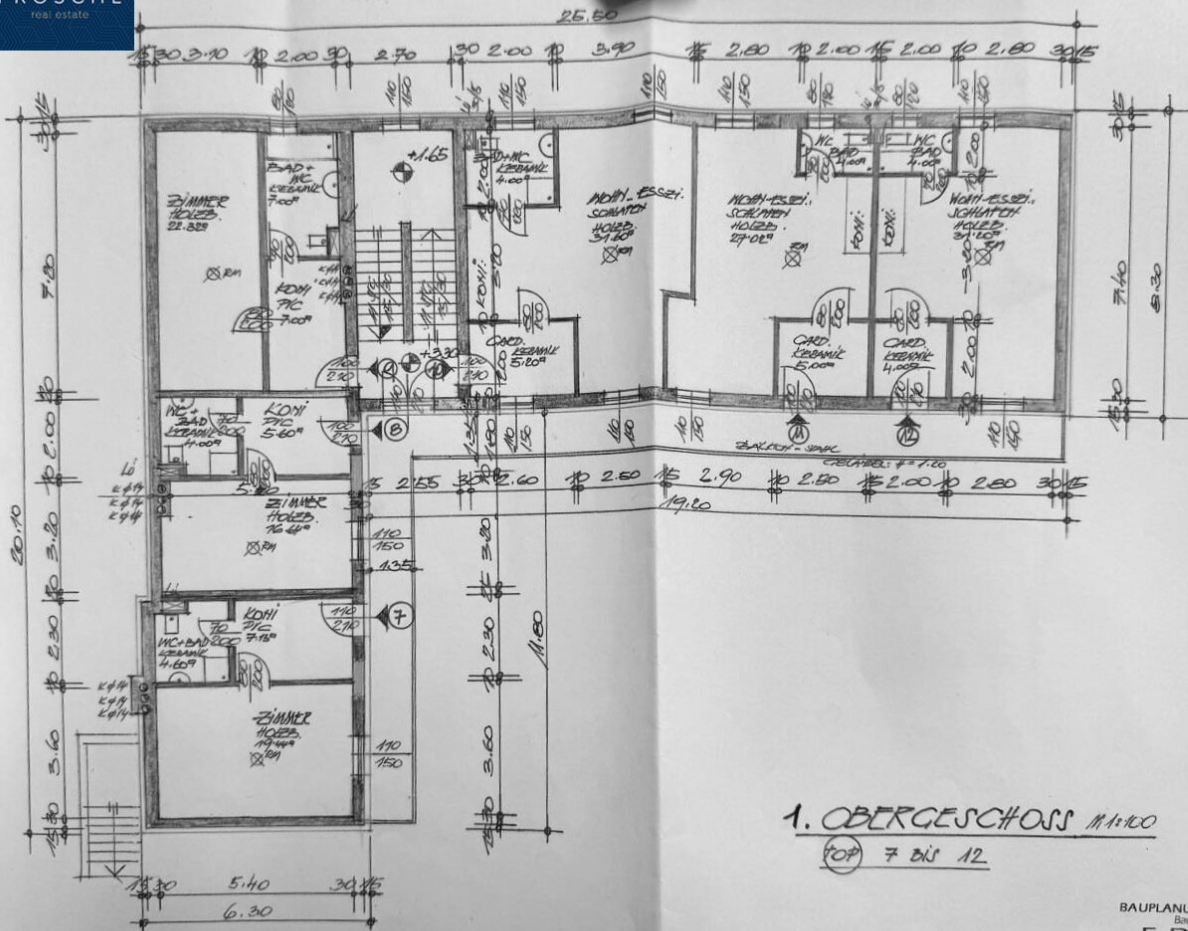
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



Stock 2

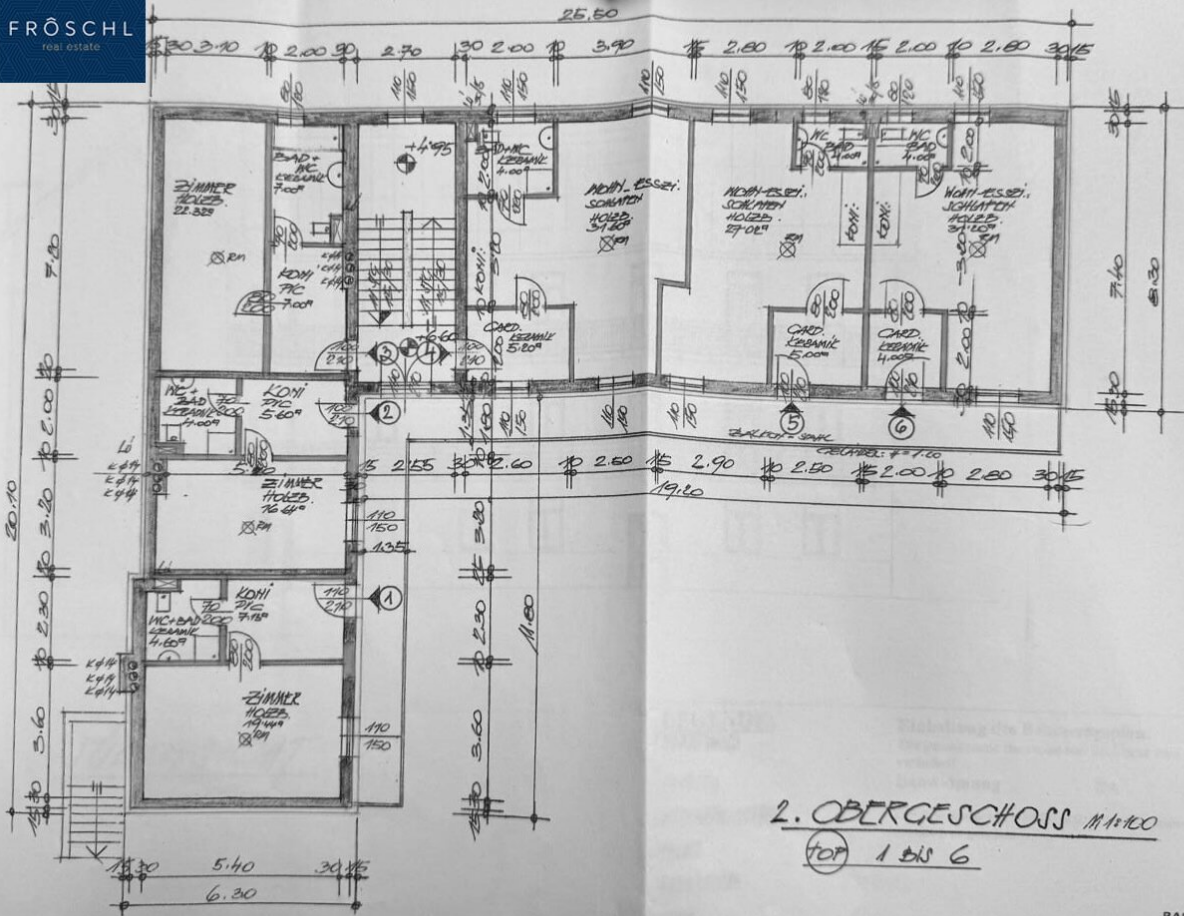


BAUPLANUNG u. AUSFÜHRUNG  
Baumeister Ing. Kurt  
**EDERER**  
2136 Laa/Thaya, Gärtnerstraße 60  
Tel.: 0254 / 42 88 854  
e-mail: ederer-bau@tmo.at  
BLATT: 1

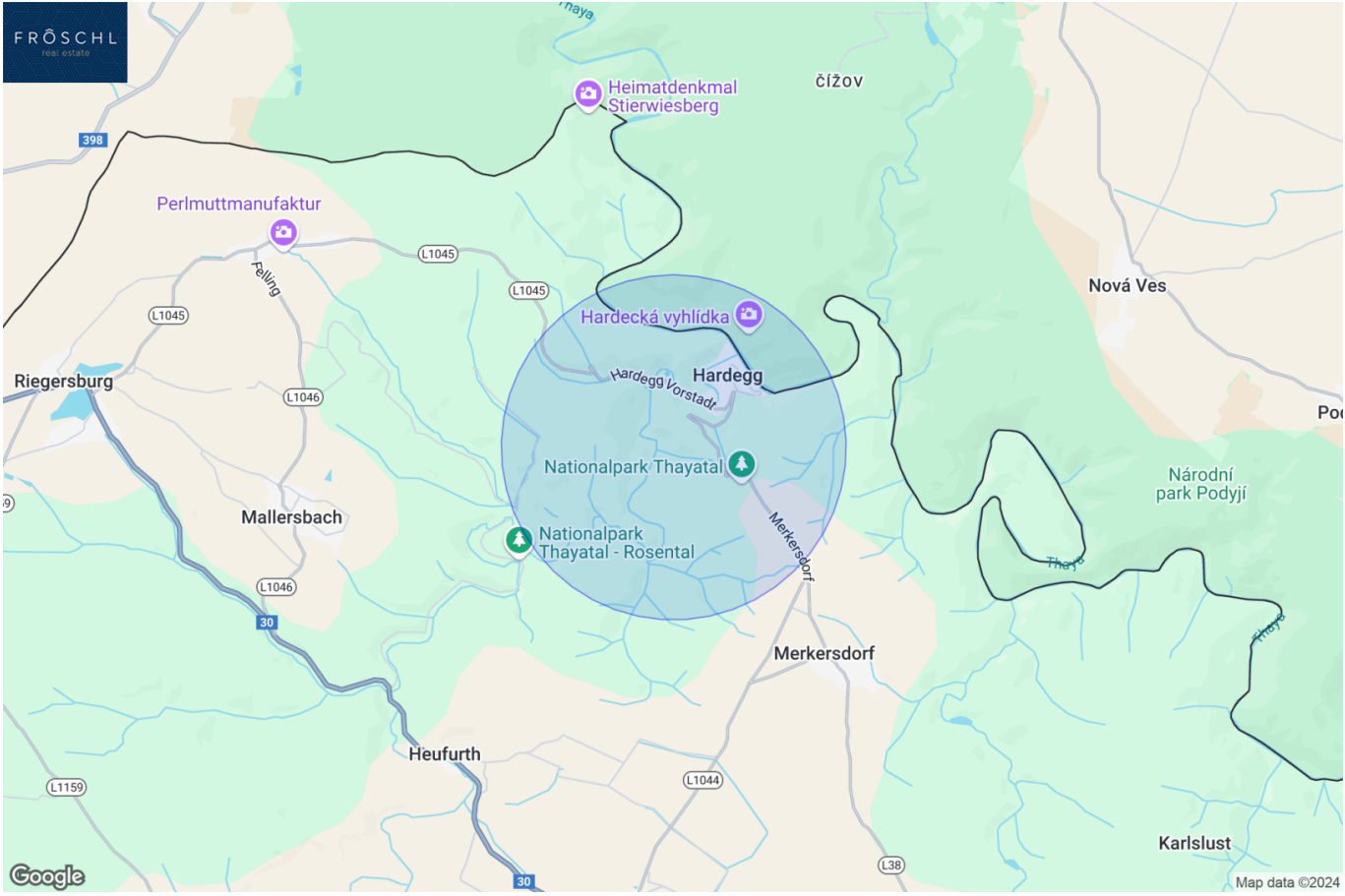


1. OBERGESCHOSS 1:100  
TOP 7 bis 12

BAUPLANUNG u. AUSFÜHRUNG  
Baumeister Ing. Kurt  
**EDERER**  
2136 Laa/Thaya, Gärtnerstraße 60  
Tel.: 0664 / 42 89 854  
e-mail: ederer-bau@tmo.at



2. OBERGESCHOSS M 1:100  
FOR 1 bis 6





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.11.2024



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

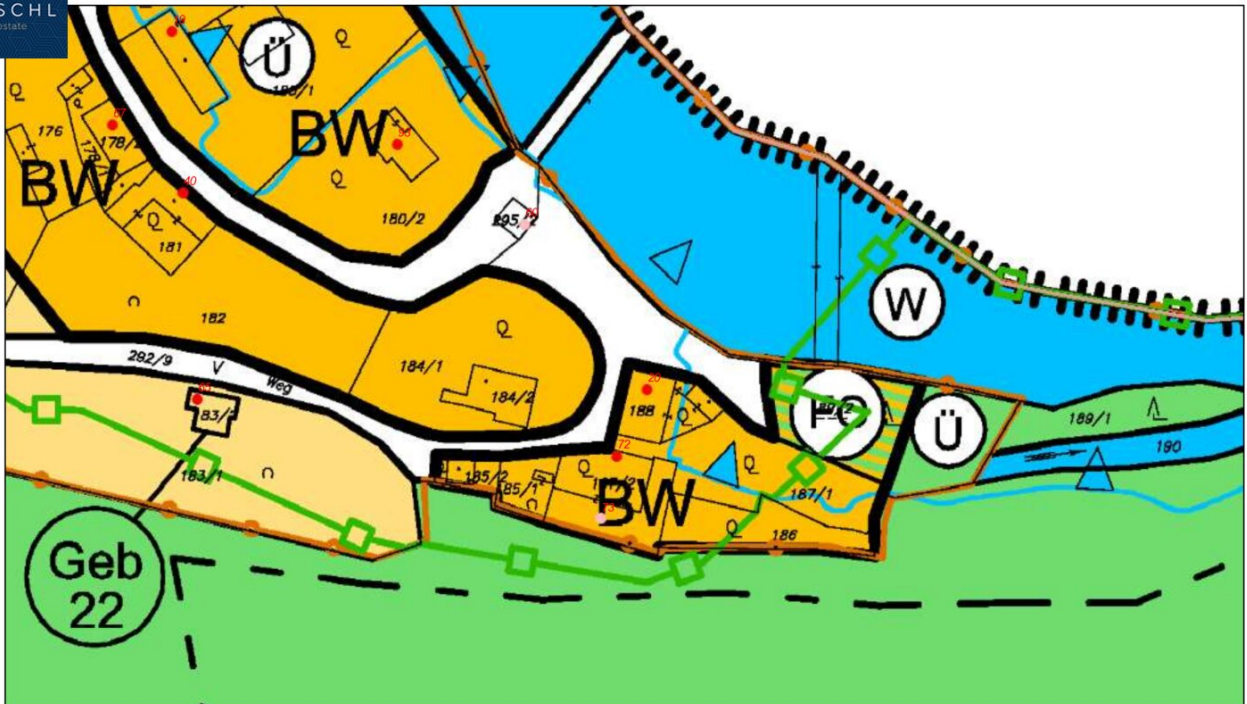
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.11.2024





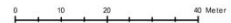
**Lageplan**

**Stadtgemeinde Hardegg**  
 2083 Pleissing Nr. 2  
 Tel: 02948/6450  
 e-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 02.12.2024  
 Maßstab (im Original): 1:1 000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Johann Pausackerl\_Hardegg





HW = 412648.7, RW = -34581.9

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Ferienapartmentanlage in bester Lage von Hardegg wurde im Jahr 2018 mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail kernsaniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Sie vereint zeitgemäßen Komfort mit nachhaltigen Lösungen und ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Jungunternehmer und Investoren im Tourismusbereich.

### Ausstattung und Aufteilung der 15 Fremdenzimmer (Apartments):

Die Apartments sind hochwertig ausgestattet, bieten ein behagliches Wohnambiente und verteilen sich hauptsächlich auf die oberen beiden Etagen:

Die Immobilie umfasst insgesamt ca. **600 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, verteilt auf drei Ebenen, mit einer durchdachten Raumaufteilung, die den Bedürfnissen eines modernen Ferienbetriebs entspricht:

- **Küche** mit modernen Geräten, ideal für Selbstversorger
- **TV** und **schnellen Internet bis 250 Mb Download** für Unterhaltung und Kommunikation
- **Schöne Bäder**, entweder mit Dusche oder Badewanne, die Komfort und Entspannung bieten

**Erdegeschoss: Café-Restaurant mit Sommerterrasse:** Im Erdgeschoss befindet sich ein charmantes Café-Restaurant mit separatem Eingang, das ideal zur Bewirtung von Gästen genutzt werden kann.

Großzügiger Gastraum mit angeschlossener **Terrasse** für den Sommerbetrieb.

**WC-Anlage** für Gäste. Das Café kann auf Wunsch auch separat verpachtet werden.

- **Wirtschaftsräume:** Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich: **Waschküche** und **Bettenlager** für das Housekeeping
- **Heizraum** mit einer modernen, umweltfreundlichen **Pelletsheizung**, die die gesamte Anlage effizient und nachhaltig beheizt

- **Hausbesorgerwohnung und weiteres Apartment:** Zwei Apartments im Erdgeschoss, eines davon aktuell vom Hausbesorger genutzt und eines vermietet.
- **1. Obergeschoss:** Apartments Top 01 bis 06 (ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- **2. Obergeschoss:** Apartments Top 07 bis 12 (ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

### **Nachhaltigkeit, Komfort, Technische Hinweise**

- **3-fach verglaste Fenster** und gedämmte Außenwände sorgen für ein hervorragendes Raumklima: angenehm kühl im Sommer und wohlige Wärme im Winter.
- Zentralheizung: Die **Pelletsheizung** bietet nicht nur kostengünstige, sondern auch umweltfreundliche Wärmeversorgung.
- Sanierungen: Das Gebäude wurde umfassend saniert und ist technisch und optisch auf modernstem Stand.
- Kanal und Abwasser: Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

### **Besonderheiten der Anlage**

- Perfekt für den Betrieb eines **ganzjährigen Tourismusgeschäfts** in einer stark nachgefragten Region
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hotelbetrieb oder Ferienwohnungsvermietung
- Das Café-Restaurant bietet zusätzliches Umsatzpotenzial und lässt sich bei Bedarf flexibel verpachten

## **Lage und Investitionspotenzial**

Die Immobilie liegt im malerischen Hardegg, mitten im Nationalpark Thayatal, einer Region, die sowohl für Naturliebhaber als auch für Kulturinteressierte ein beliebtes Reiseziel darstellt. Dank der nachhaltigen Sanierung und der funktionalen Aufteilung ist dieses Objekt eine **schlüsselfertige Investition**, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>, nachhaltigen Betriebskosten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Liegenschaft ein attraktives, zukunftsorientiertes Investment.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümerin dieser attraktiven Hotelanlage in der kleinsten Stadt Österreich in der Stadt Hardegg.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <8.500m

Schule <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.500m

Bank <6.500m

Post <1.500m

Polizei <9.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap