

## Provisionsfrei - Gastgewerbe und Hotellerie in naturnaher Ruhelage



**Objektnummer: 196011704**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stossau
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Hohenthurn
Baujahr:	1600
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	1.198,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.777,67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	2.671,00 m <sup>2</sup>
Keller:	157,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 155,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,70
Kaufpreis:	333.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**GF Michael Pfeifer, MBA, PMM**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

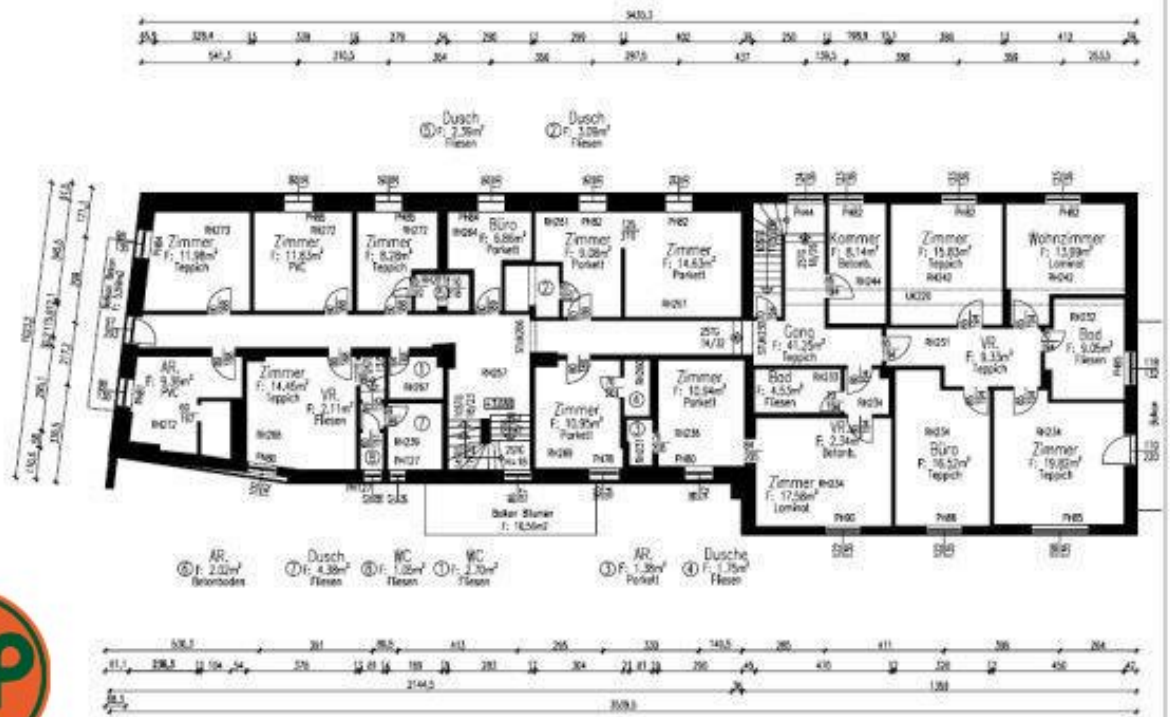
H 0043 664 10 50 393











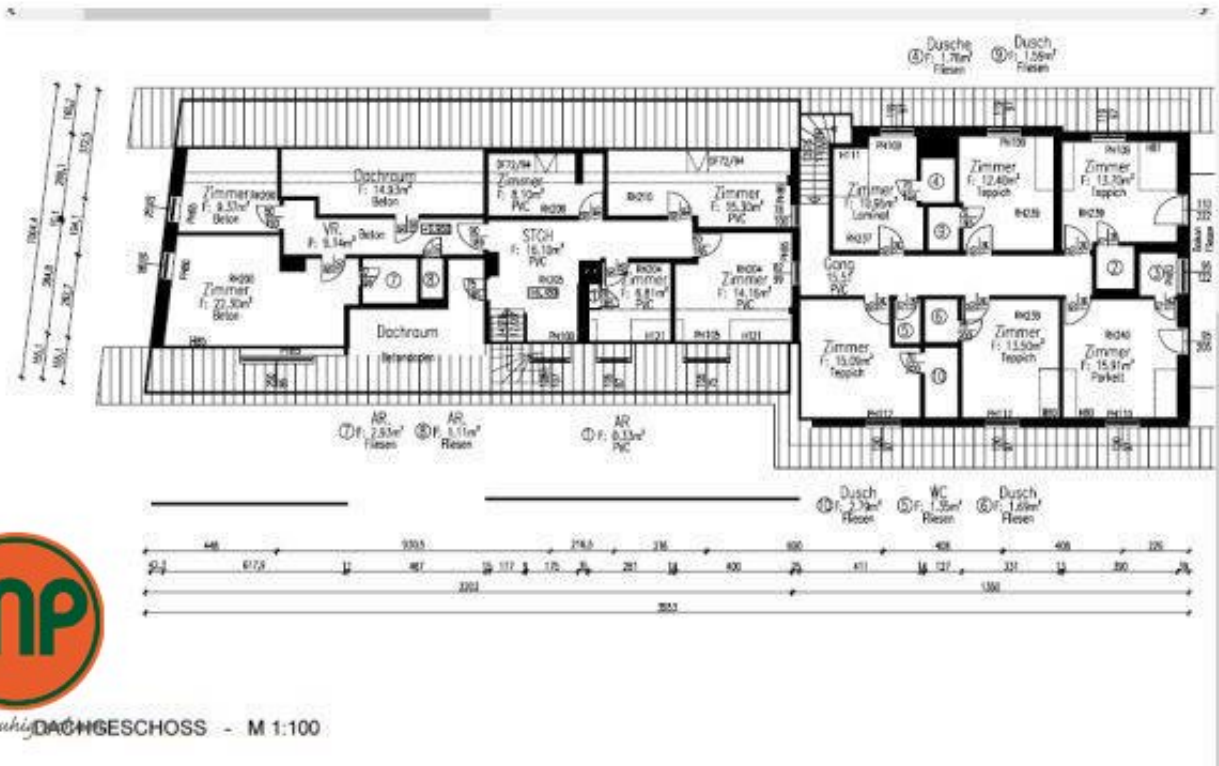
einfach ruhig wohnen

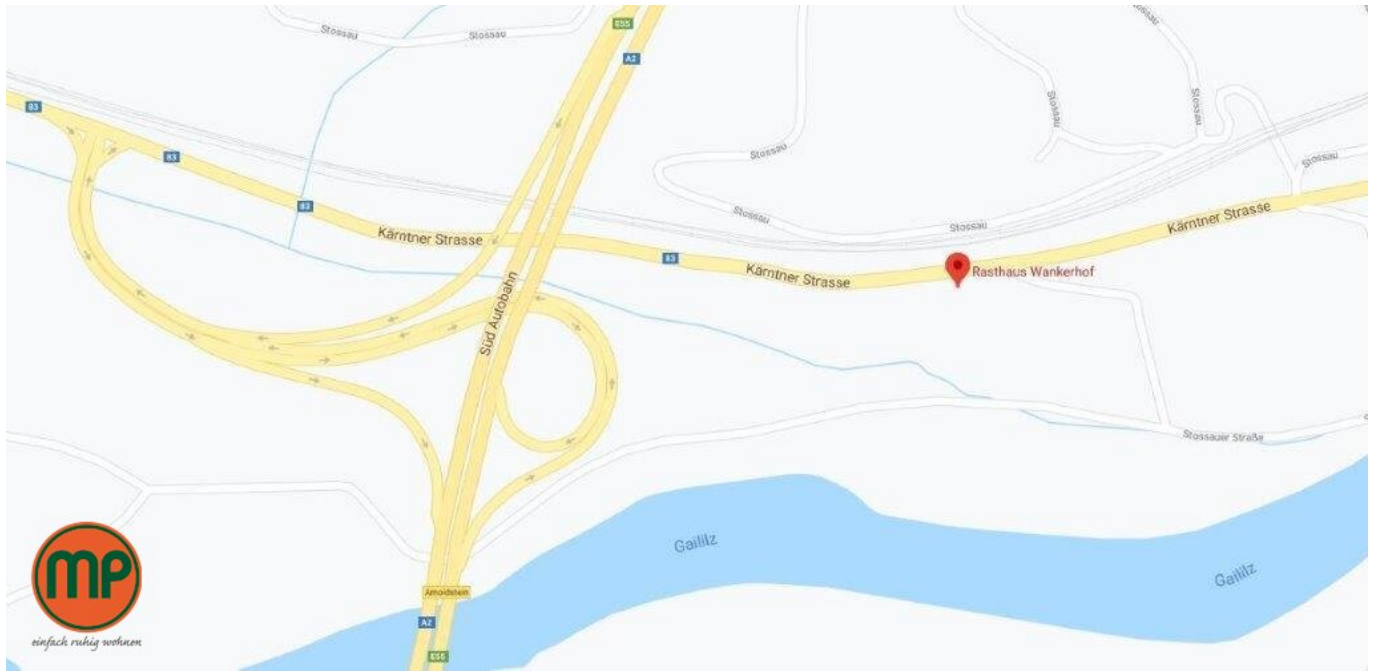
OBERGESCHOSS - M 1:100



Mitglied des  
immobilienring.at









2017 Straßenverkehr: 24h Durchschnitt 4m

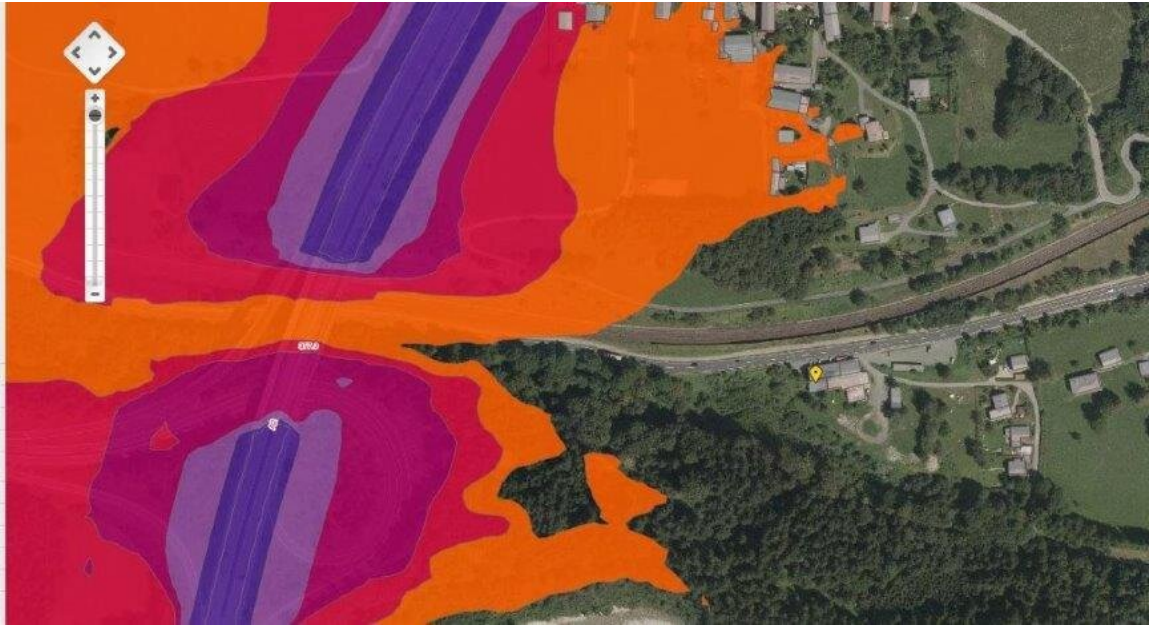
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2017.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Linienkanten Autobahnen und Schnellstraßen  
Linienkanten Straßen



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Nur wenige Fahrminuten nach der Ausfahrt Südautobahn – Arnoldstein entfernt, liegt dieses geräumige Gastgewerbe.

### INFRASTRUKTUR:

Das Objekt liegt in einer gemütlichen Ruhelage. Dennoch sehr gut an das Strassennetz angebunden.

Die kleine Gemeinde Arnoldstein ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet den Großteil an Versorgung des täglichen Gebrauchs. Von Supermärkten wie dem Billa oder dem Lidlmarkt, bis hin zu Gastronomie, ist hier vieles abgedeckt. Die Lage garantiert zudem durch einige Wanderwege sowie kurzen Distanzen zu allen schönen Kärntner Seen, optimale Bedingungen für Naturverwöhnte und solche die es noch werden wollen.

Das Gebiet rund um diese Liegenschaft wird auch als das Dreiländereck bezeichnet. Die Grenzen zu unseren Nachbarländern Slowenien und Italien, sind also nicht weit entfernt und sorgen so für ein problemloses Vorankommen!

### AUSSTATTUNG:

Der ehemalige Wankahof in seiner derzeitigen Form umfasst einen größeren Gebäudekomplex, welcher sich in mehrere Teile gliedert. So gibt es neben einer größeren Gastronomiefläche samt Terrasse und Fremdzimmern auch einen ausgebauten Keller mit Diskothek, Kegelbahn sowie einem Bierlager.

Der Hotelbetrieb samt Gastronomie, sowie die Diskothek erfreuten sich immer größter Beliebtheit und könnten sofort wieder in Betrieb genommen werden.

Im Jahre 1948,1962 und 1985 fanden jeweils Umbauarbeiten statt, das Objekt wurde also fortlaufend an die wechselnden Herausforderungen angepasst.

Dennoch ist ein Renovierungsbedarf gegeben.

Die detaillierte Flächenaufteilung entnehmen Sie bitte den Plänen.

## **KONTAKT**

Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.750m

Bank <2.000m

Post <2.000m



**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <5.750m

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.