

**DB IMMOBILIEN | Traditionsreiches Gasthaus mit  
unendlich vielen Möglichkeiten in traumhafter Naturlage!**



**Objektnummer: 258**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2811 Wiesmath
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

































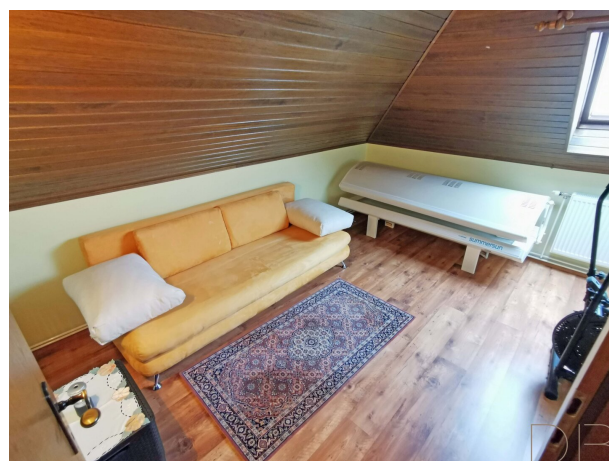








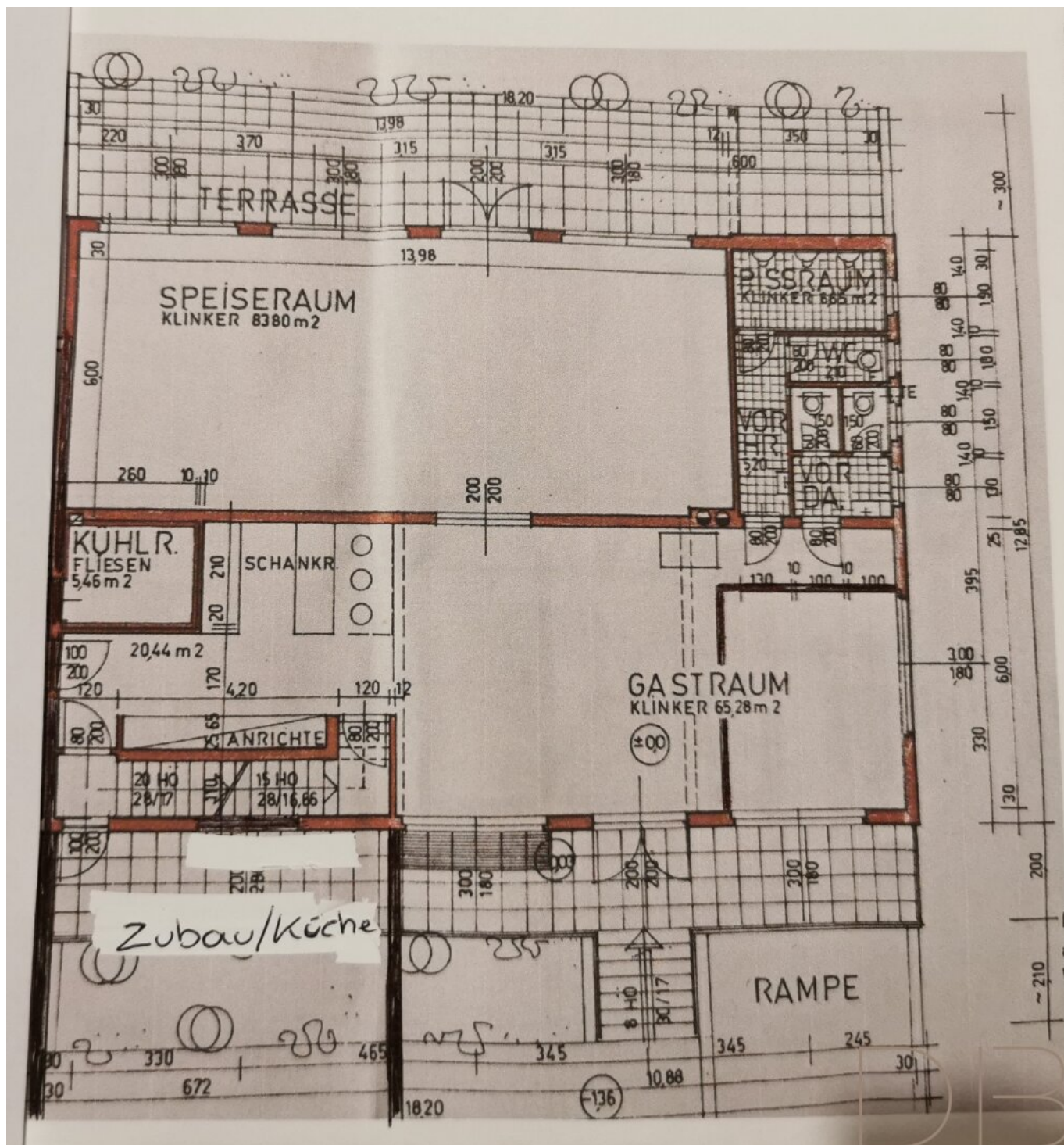
















U BETON  
ROLLIERUNG  
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

② FLIESEN  
ESTRICH  
WÄRMEDÄMMUNG  
F - ISOLIERUNG  
HOHLDELENDECKE

③ WÄRMEDÄMMUNG  
HOHLDELENDECKE  
HOHLRAUM  
ZWISCHENDECKE  
 $k = 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$

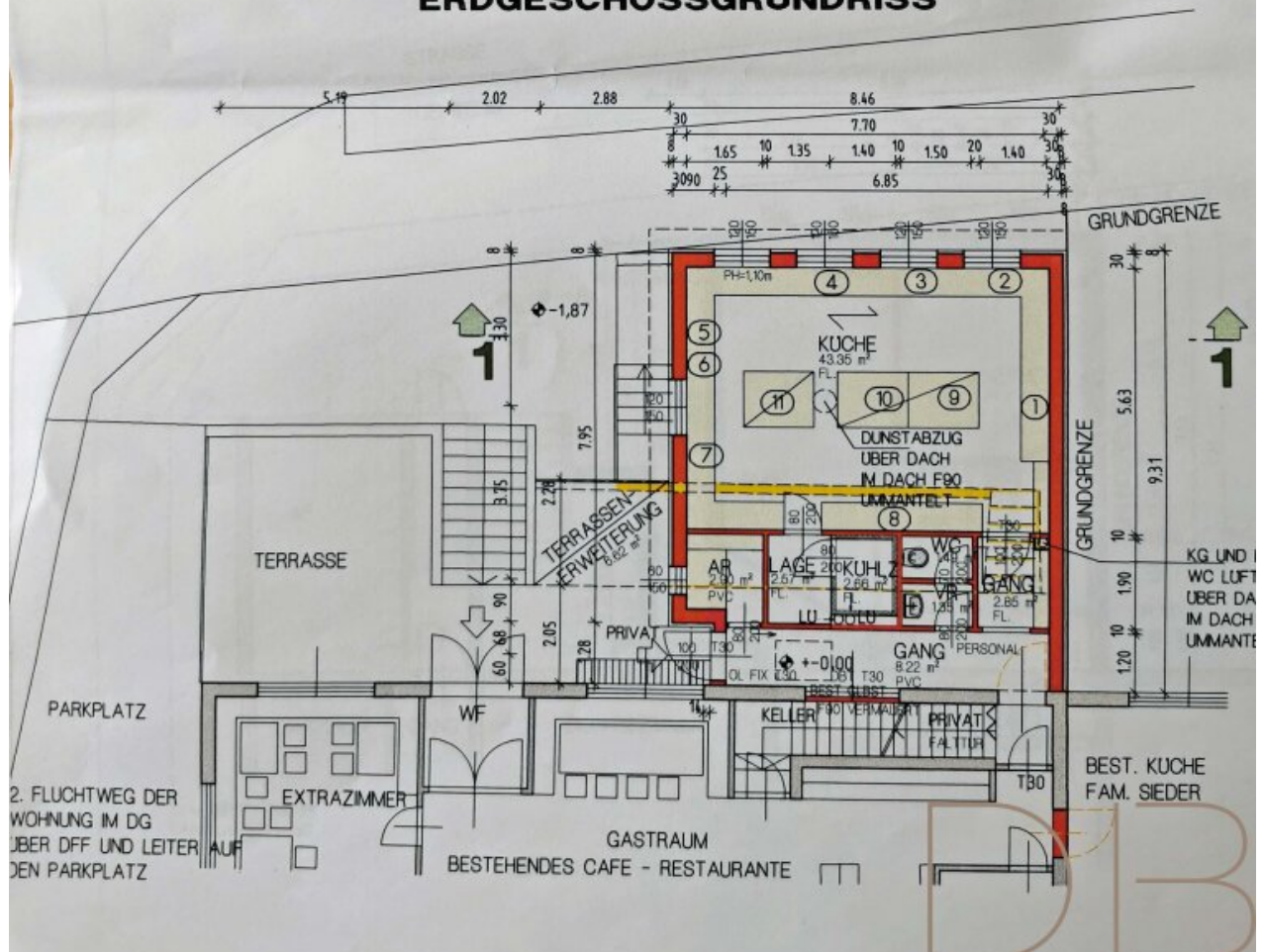
④ STAHLBETON WU  
WÄRMEDÄMMUNG  
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

⑤ GEBR. HOHLBLOCKZIEGEL  
VWS 8,0 CM  
 $k = 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$

- ① WASCHSTRASSE 6 KW
- ② ARBEITSFLÄCHE
- ③ GEMÜSEWASCHBECKEN
- ④ ARBEITSFLÄCHE
- ⑤ HANDWASCHBECKEN
- ⑥ MIKROWELLENHERD







- ⑦ ARBEITSFLÄCHE
- ⑧ ANRICHTEN
- ⑨ GASHERD 28 KW
- ⑩ 2STK FRITTER JE 3 KW
- ⑪ PLATTENGRILLER 2X4 KW
- FRITTEUSE 2X3 KW

## ERDGESCHOSSGRUNDRISS

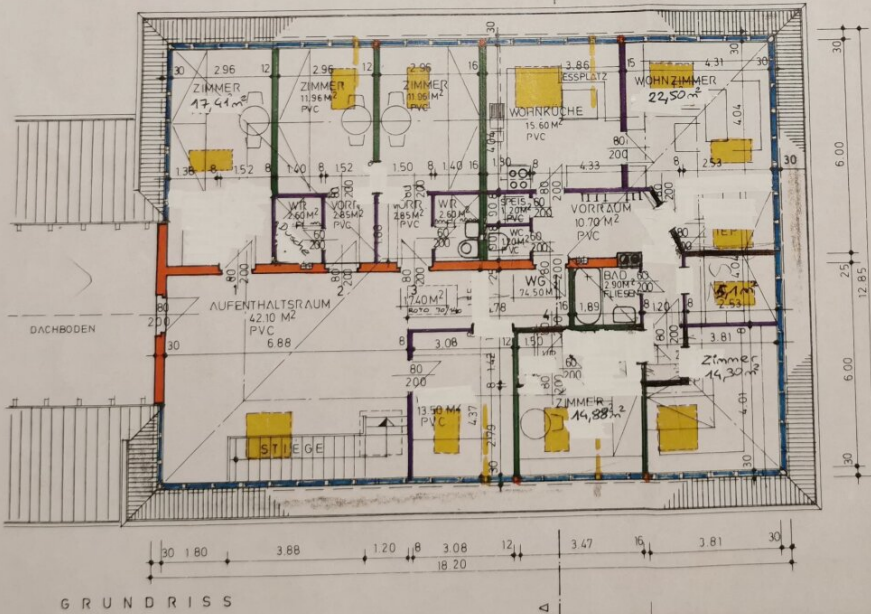




Technical cross-section drawing of a roof structure, labeled "SCHNITT A - B". The drawing shows a gabled roof with a mansard (Mansarde) section. Key components labeled include: Dachflächenfenster (roof window), Eternitdeckung (asbestos sheeting), Spitzboden (attic floor), Estrich (concrete floor), Isol. Pappe (insulation paper), Schalung (formwork), Perl-Wolle (perlite wool), Stahlschalung (steel formwork), and Ringst. Pl. F 30 (ring reinforcement plate F 30). Dimensions shown include 100 cm, 150 cm, and 200 cm.

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
|  | ABBRUCH                     |
|  | ZIEGEL                      |
|  | LEICHTWÄNDE                 |
|  | WOHNUNGS - ZIMMERTRENNWÄNDE |
|  | GLASWOLLISOLIERUNG          |
|  | BESTAND                     |

S C H N I T T    A - B




BAUER  
ST. ANNAGASSE  
2811 WIESMATH

S I E D E  
WR NEUSTAD  
2811 WIESM.  
GST. 1924/  
1924/

HOFLEITNER  
WR. NEUSTADTER STR  
2811 WIESMATH  
GST. 1924/10  
1924/11

WOHNHAUS



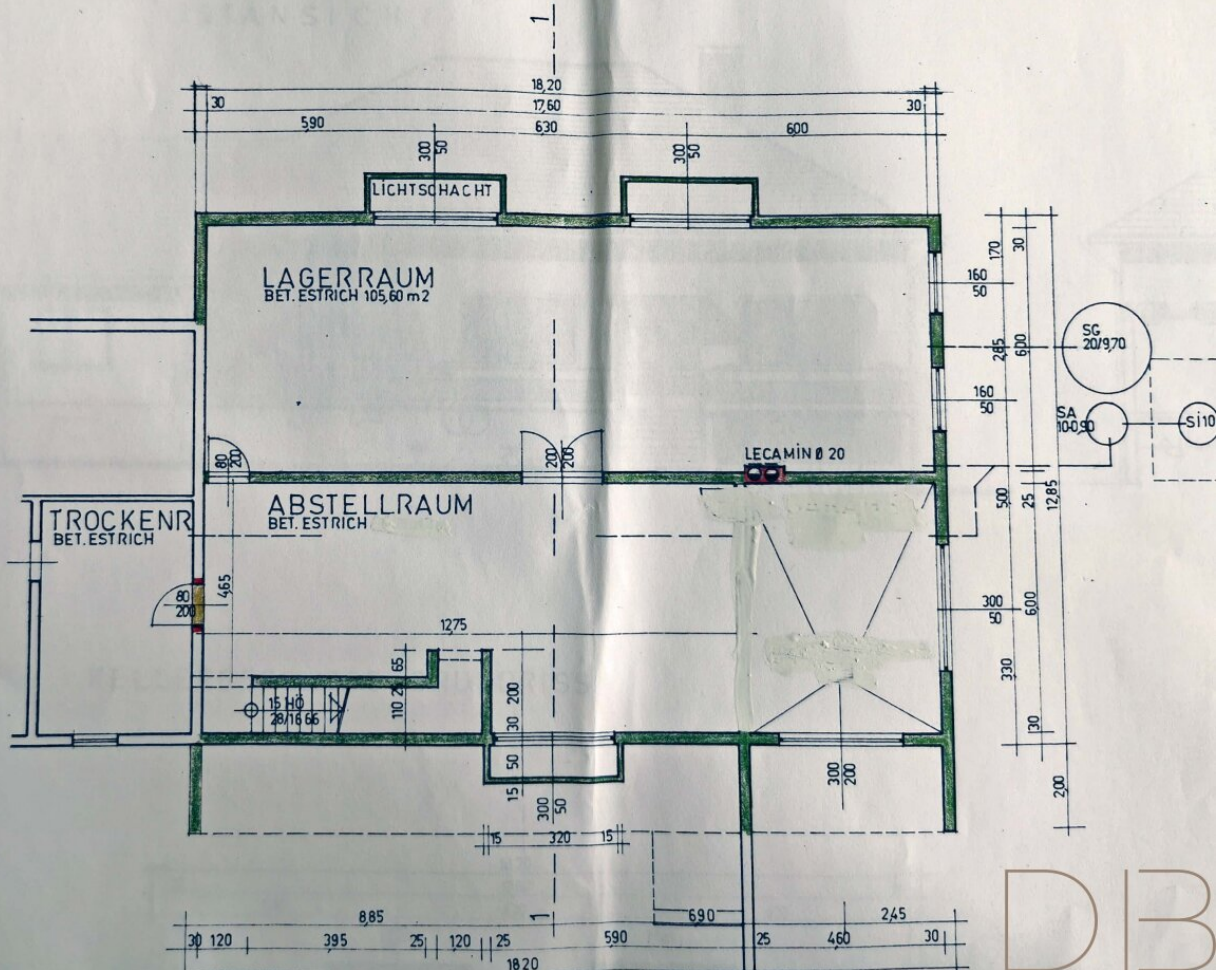
PARK

LANDESHAUPTSTRAßE

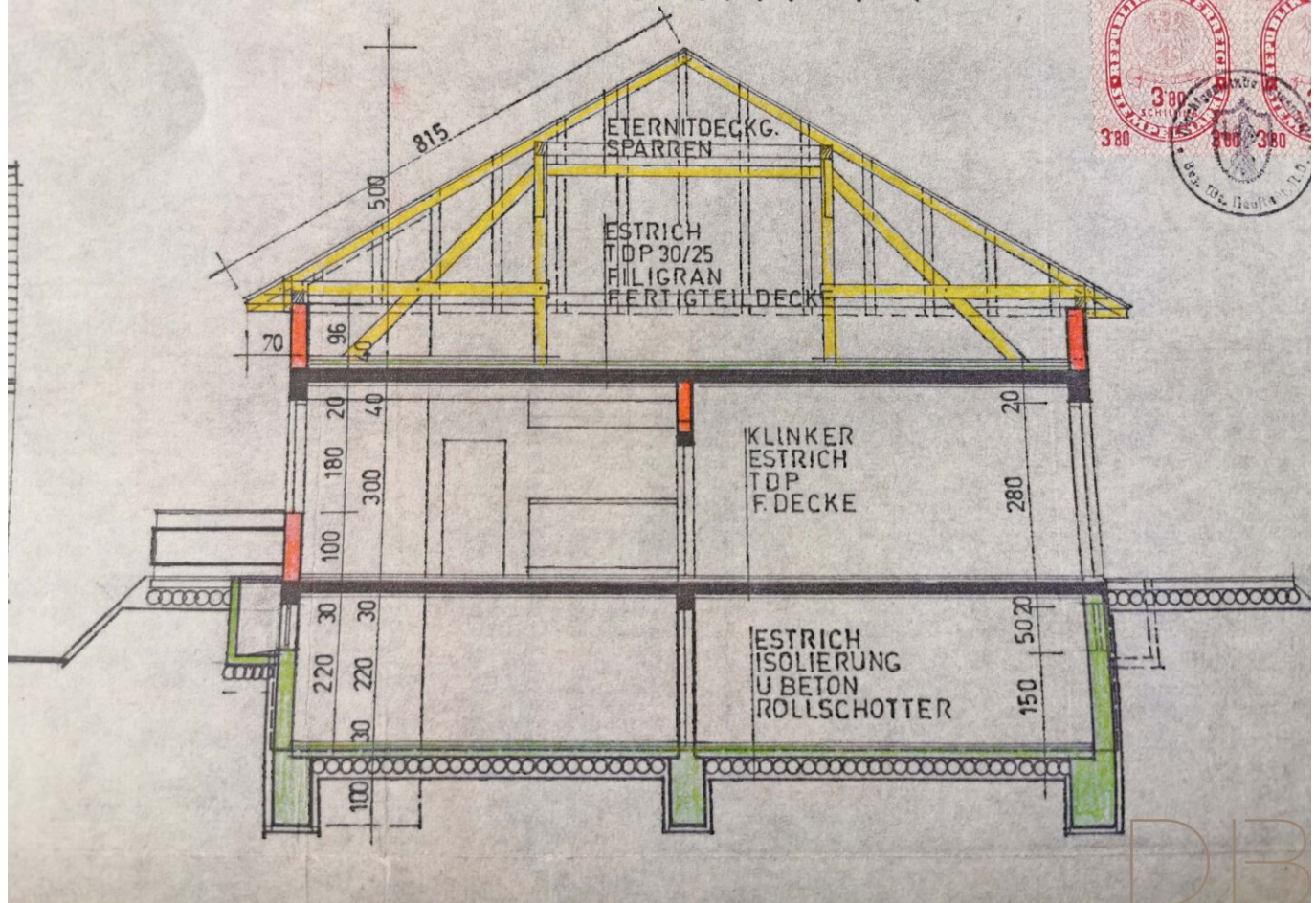
LAGEPLAN M : 1:250



# KELLERGECHOSS GRUNDRISS









## Objektbeschreibung

Dieses charmante Objekt aus dem Jahre 1978 mit Zubau 2003 eignet sich idealer Weise als **Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeiten** für Reisende die auf der Suche nach **traumhaften Wander-, und Radwegen** sind. Eine Idee wäre auch die **Vermietung einzelner Räumlichkeiten**. Perfekt wäre es ebenfalls als neuer **Geheimtipp für Motorradfahrer!** Die atemberaubend schöne Gegend lässt Biker Herzen höher schlagen und bietet sich perfekt als Lab Station und Unterkunft an.

**Nur das altrosa Gebäude wird zum Verkauf angeboten. Das links angebaute, weiße Gebäude, nicht!**

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Gebäude als **Bauträger** zu erwerben und **neue Wohnungen** zu errichten, welche in dieser Umgebung **heiß begehrt** sind.

Die Immobilie ist **vollständig unterkellert** und verfügt über einen **großen Speisesaal, ein Stüberl, ein Gastzimmer** und eine geräumige **Kellerbar** samt **Billiard Raum**. Diese bietet einen separaten Eingang samt Toiletten und Lagerräume. 2003 wurde das Haus um einen **Zubau mit Vollwärmeschutz** erweitert, in dem sich unter anderem eine **Gastro Küche** (einzelne Stücke wurden mittlerweile verkauft) mit **Bewilligung bis 2027** befindet.

Am Dach wurde eine **Solaranlage für Warmwasser** errichtet. Im Obergeschoss befindet sich der momentan Privat genutzte Bereich der wie oben erwähnt als **Hotel / Pension / Airbnb** genutzt werden kann.

Der **ca 600 m² große Garten** wurde liebevoll gepflegt und bietet ebenfalls viel **Potenzial und Platz für neue Projekte!**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermines** stehe ich gerne zur Verfügung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.



[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.