

**Manche Immobilien bieten Räume. Diese hier bietet
Möglichkeiten!**



Objektnummer: 258

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien











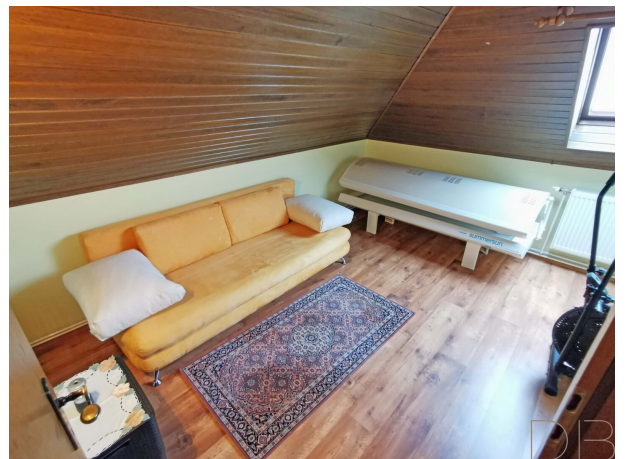




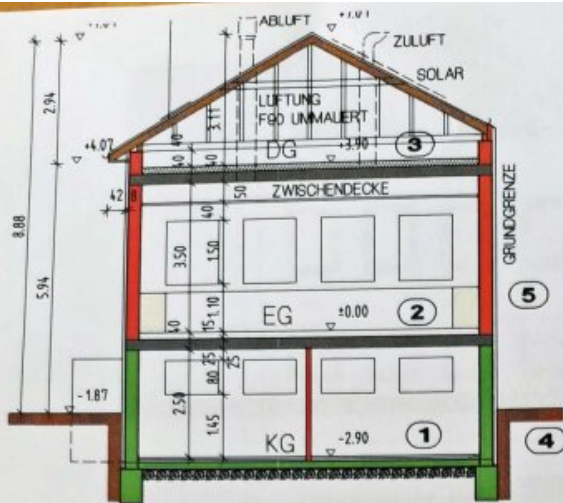












U BETON
 ROLLIERUNG
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

② FLESEN
 ESTRICH
 WÄRMEDÄMMUNG
 F - ISOLIERUNG
 HOHLDELENDECKE

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

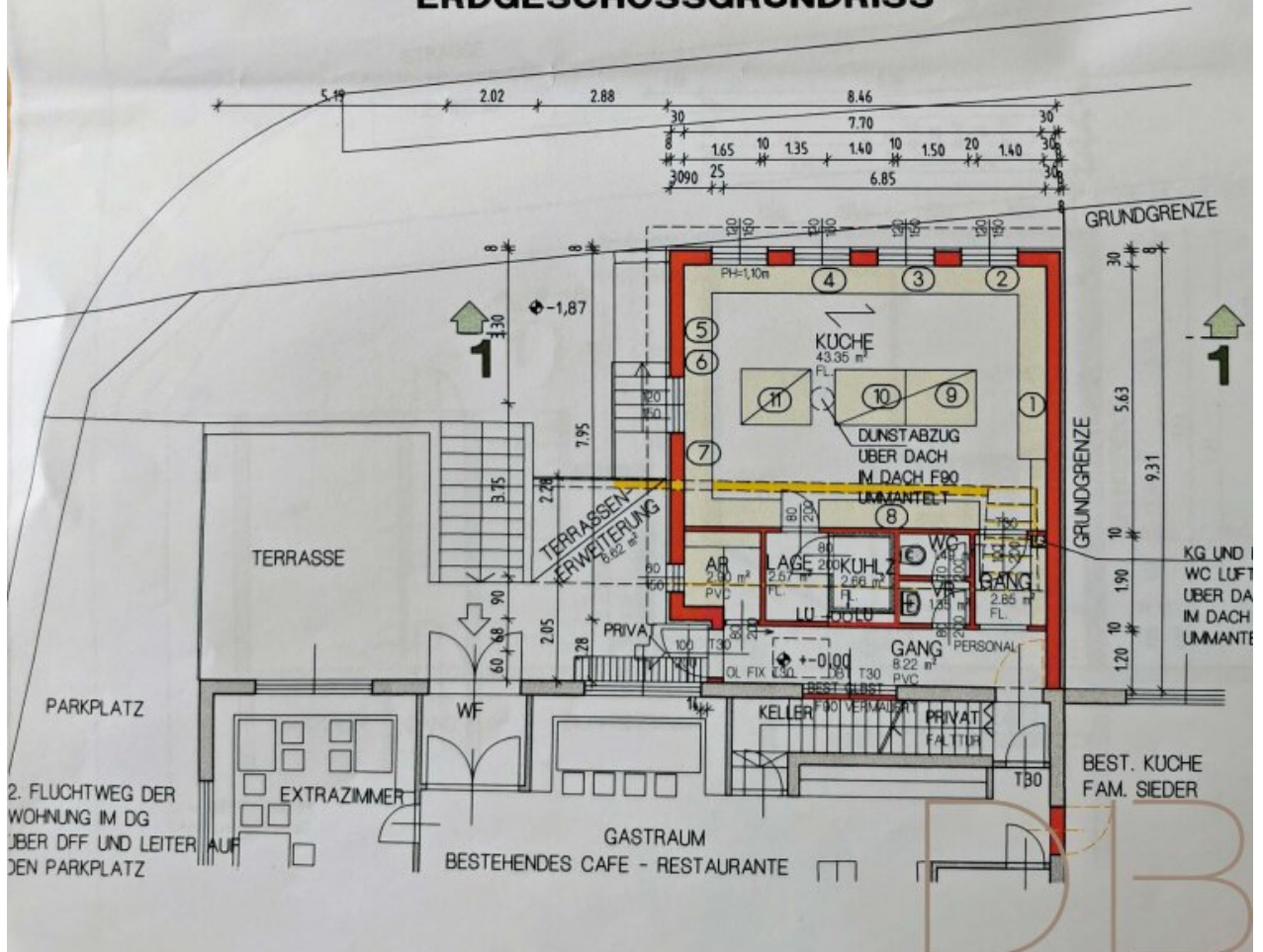
④ STAHLBETON WU
 WÄRMEDÄMMUNG
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

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 ANRICHTE
- ⑨ GASHERD 28 KW
- ⑩ 2STK FRITTER JE 3 KW
- ⑪ PLATTENGRILLER 2X4 KW
- FRITTEUSE 2X3 KW

ERDGESCHOSSGRUNDRISS



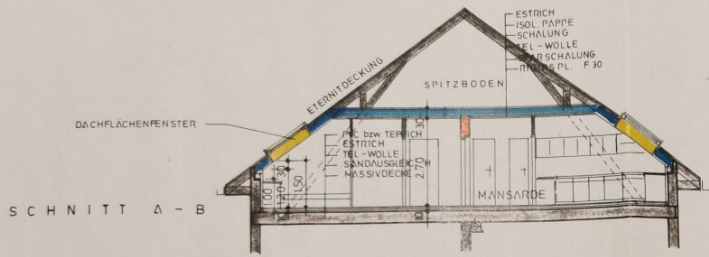
2. FLUCHTWEG DER
 WOHNUNG IM DG
 ÜBER DFF UND LEITER
 AUF
 DEN PARKPLATZ

KG UND
 WC LUFT
 ÜBER DA
 IM DACH
 UMMANTE

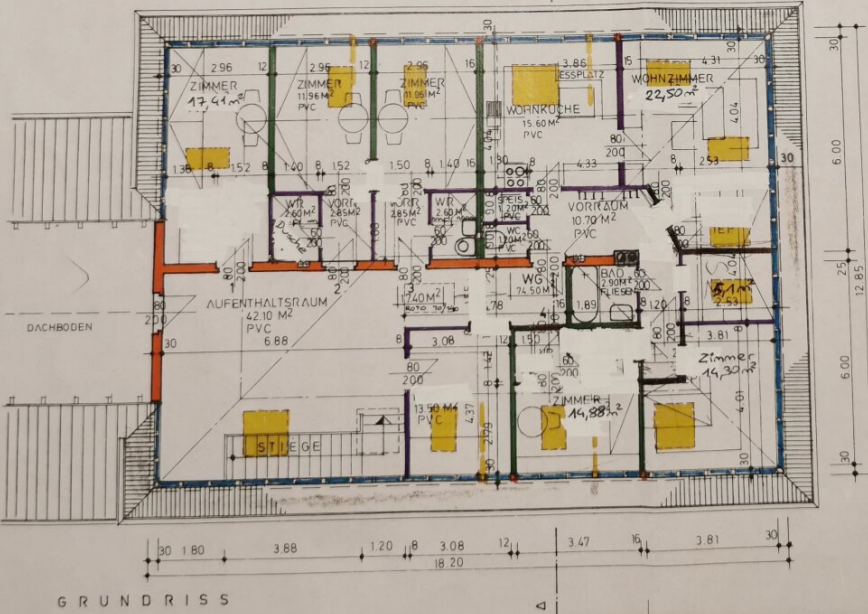
BEST. KUCHE
 FAM. SIEDER

LEGENDE :

- ABRUCH
- ZIEGEL
- LEICHTWÄNDE
- WOHNUNGS-ZIMMERTRENNWÄNDE
- GLASWOLLSISOLIERUNG
- BESTAND



SCHNITT A - B



GRUNDRISS

BAUER
ST. ANNA-GASSE
2811 WIESMATH

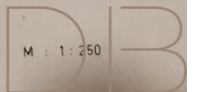
SIEDE
WILHELM-NEUSTADT
2811 WIESMATH
GST. 1924/10
1924/11

HOFLEITNER
WILHELM-NEUSTADT-STR.
2811 WIESMATH
GST. 1924/10
1924/11

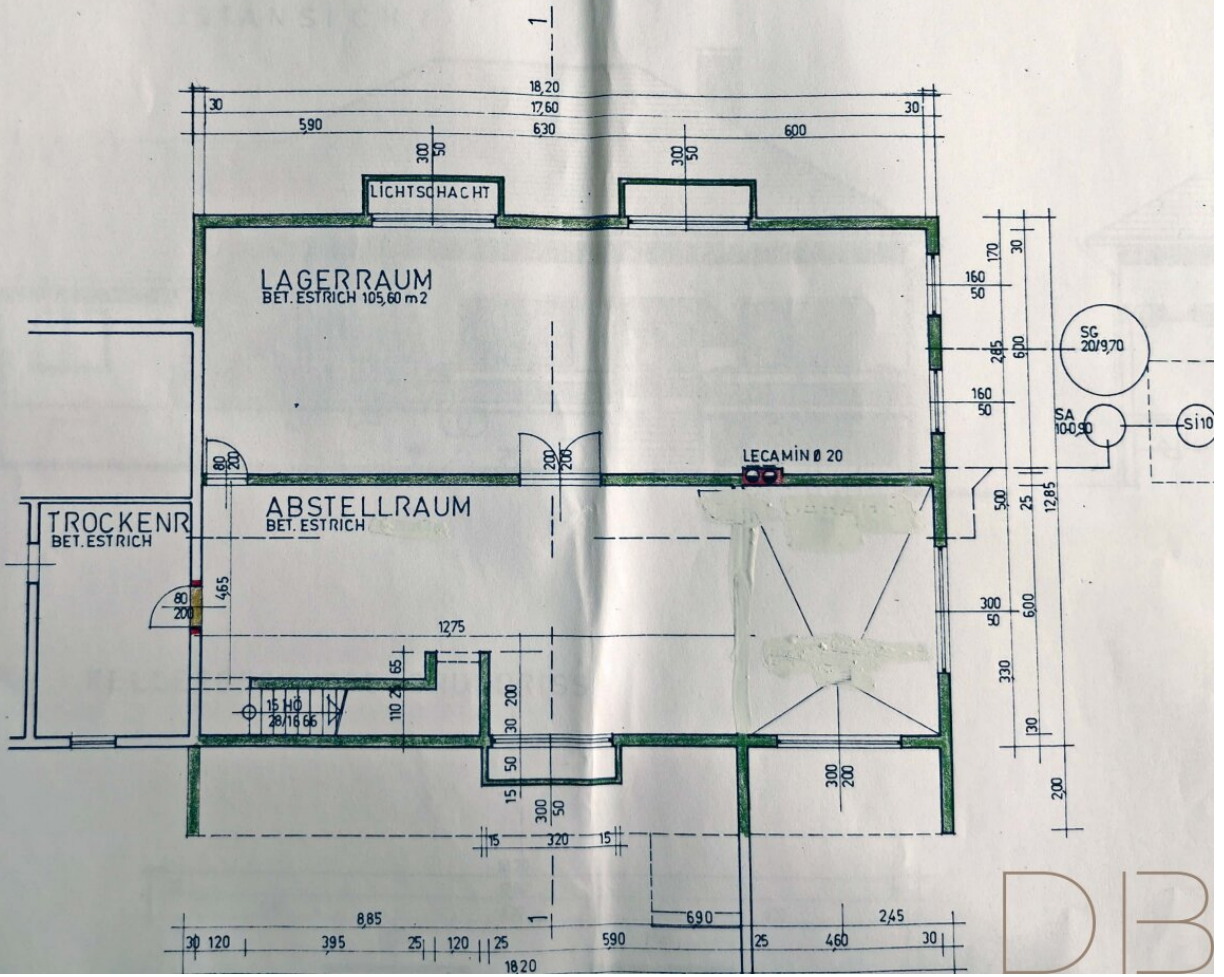
WOHNHAUS
GARAGE
PARK

LANDESHAUPTSTRASSE

LAGEPLAN M : 1 : 250

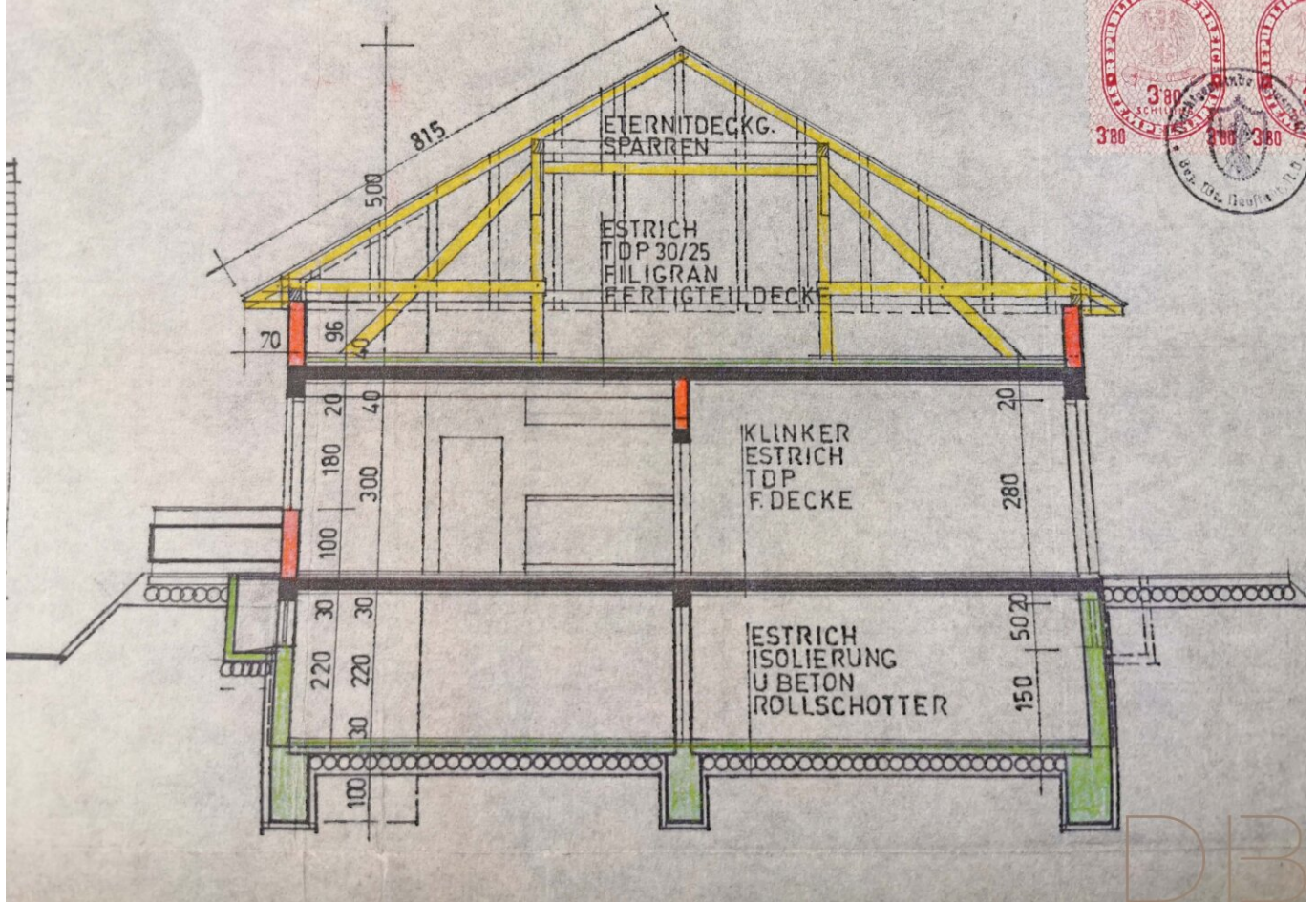


KELLERGESSCHOSS GRUNDRISS



DIB

SCHNITT 1:1



Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten Räume.

Diese hier bietet Möglichkeiten.

Wohnen, vermieten oder ein individuelles Projekt verwirklichen

Inmitten der idyllischen Landschaft von Wiesmath präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie mit rund **600 m² Nutzfläche**, großzügigem Garten und vielseitigem Entwicklungspotential. Die Liegenschaft vereint Wohnen, Arbeiten und unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach – ideal für Menschen mit Visionen und Platzbedarf.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Gastronomiebetrieb genutzt und im Jahr 2003 erweitert. Heute bietet die Immobilie eine seltene Kombination aus großzügigen Gemeinschaftsflächen, privatem Wohnbereich und bestehender Infrastruktur für touristische oder gewerbliche Nutzung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Speisesaal, ein gemütliches Stüberl, mehrere Gasträume sowie eine großzügige Gastro-Küche mit bestehender Bewilligung bis 2027. Im vollunterkellerten Bereich erwartet Sie zusätzlich eine Kellerbar mit separatem Eingang, Lagerräumen und weiteren vielseitig nutzbaren Flächen.

Das Obergeschoss wird derzeit privat genutzt und bietet großzügigen Wohnraum mit angenehmer Raumaufteilung. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder auch für die Umsetzung eines Apartment-, Airbnb- oder Pensionskonzepts.

Besonders hervorzuheben:

- **ca. 600 m² Nutzfläche**
- **ca. 220 m² Wohnfläche**
- **ca. 1.330 m² Grundstück**
- **ca. 600 m² Gartenfläche**
- **vollunterkellert mit zusätzlichem Potential**

- **großzügige Gastroflächen und bestehende Infrastruktur**
- **bis zu 20 Stellplätze**
- **zwei Terrassen**
- **Solaranlage für Warmwasser**
- **ruhige Lage in naturnaher Umgebung**
- **nur ca. 50 Minuten von Wien entfernt**

Die wunderschöne Region rund um Wiesmath ist bekannt für ihre Wander-, Rad- und Motorradstrecken und erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Erholungssuchenden und Naturliebhabern. Dadurch bietet die Immobilie auch touristisch interessante Perspektiven.

Ob als großzügiges Wohnprojekt, Seminarhaus, Pension, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder als Anlageobjekt mit Entwicklungspotential – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für kreative Konzepte.

Der liebevoll angelegte Garten sowie die großzügigen Außenflächen schaffen zusätzlich viel Raum für Erholung, Gäste oder zukünftige Projekte.

Eine Immobilie mit Charakter, Größe und außergewöhnlichem Potential – ideal für Menschen, die nicht nur eine Immobilie, sondern neue Möglichkeiten suchen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

(Nur das altrosa Haus steht zum Verkauf, - NICHT das weiße)

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.