299.999,00€ WEIHNACHTS AKTION !!! Ruhe, Platz und Entfaltungsmöglichkeiten gesucht??

Vogelperspektive - (das weiße Gebäude steht NICHT zum Verkauf)

Objektnummer: 312

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2811 Wiesmath
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	600,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	7
Terrassen:	2
Stellplätze:	20
Garten:	600,00 m²
Keller:	300,00 m²
Kaufpreis:	299.999,00 €
Betriebskosten:	265,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sandra Huemer

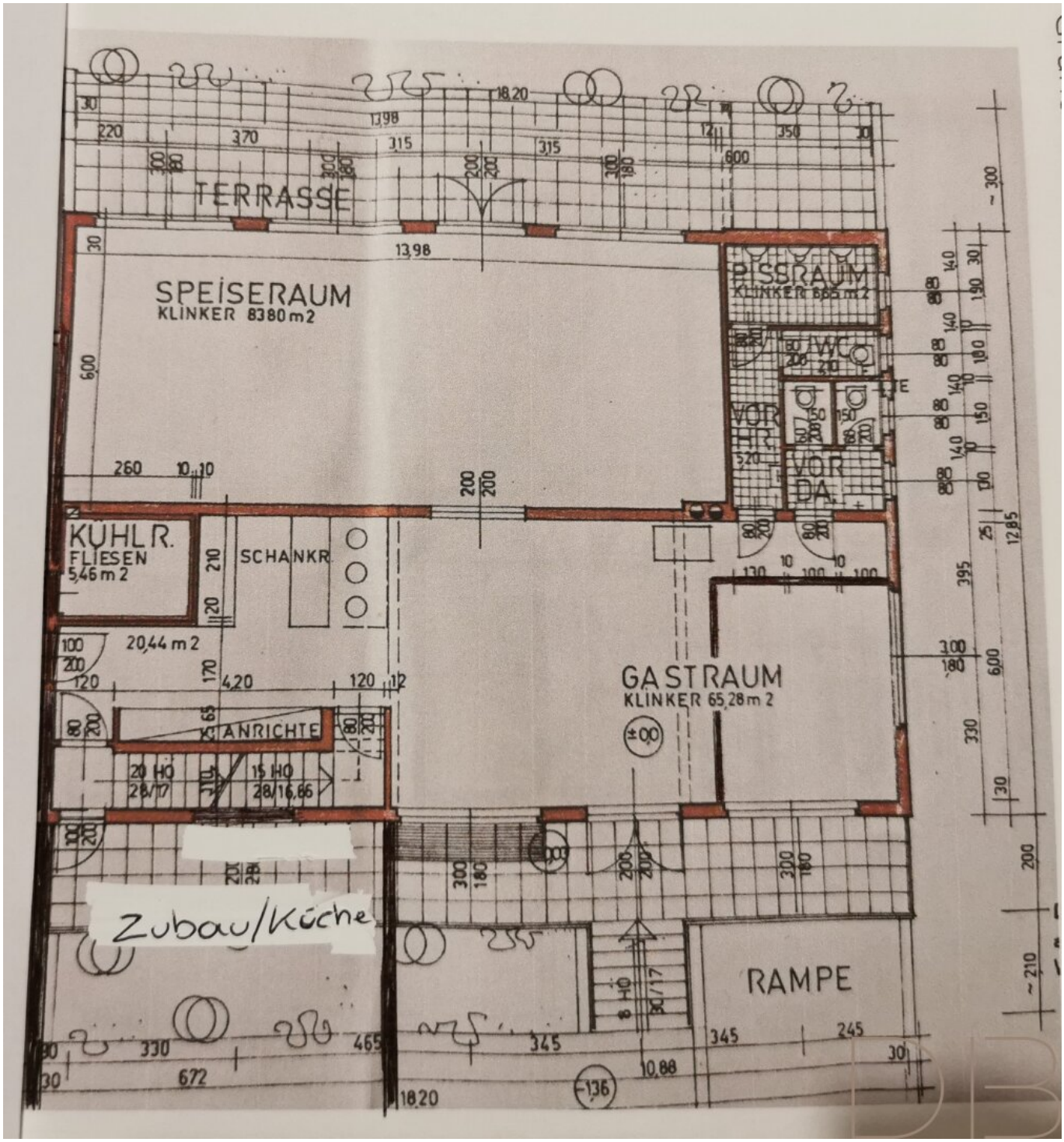
DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

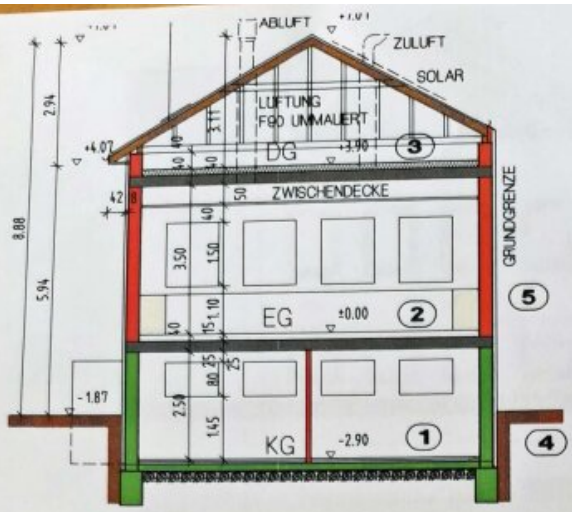
Zipfer

Meinl Kaffee
ESPRESSO
eis
Zipfer

eis

KELLERBAR
schärf


TERRASSE
SPEISERAUM
KLINKER 83,80 m2
PISSRAUM
KLINKER 6,65 m2
WC
VOR HR.
VOR DA.
KÜHLR.
FLIESEN
5,46 m2
SCHANKR.
20,44 m2
ANRICHTE
20 HO
28/17
15 HO
28/16,66
GASTRAUM
KLINKER 65,28 m2
Zubau/Küche
RAMPE
8 HO
30/17



U BETON
ROLLIERUNG
k = 0,48 W/m2K

(2) FLIESEN
ESTRICH
WÄRMEDÄMMUNG
F - ISOLIERUNG
HOHLDIELENDECKE

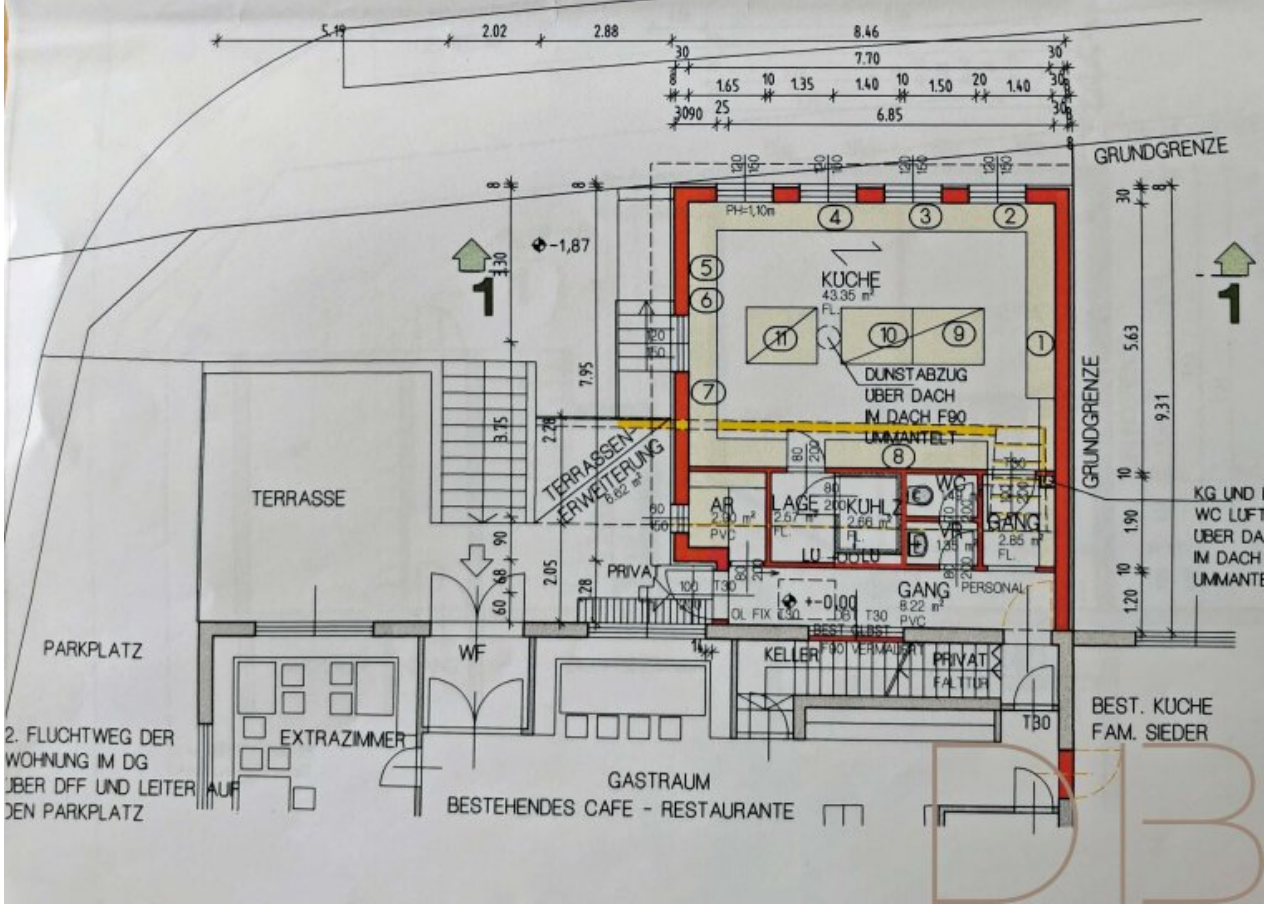
(3) WÄRMEDÄMMUNG
HOHLDIELENDECKE
HOHLRAUM
ZWISCHENDECKE
k = 0,22 W/m2K

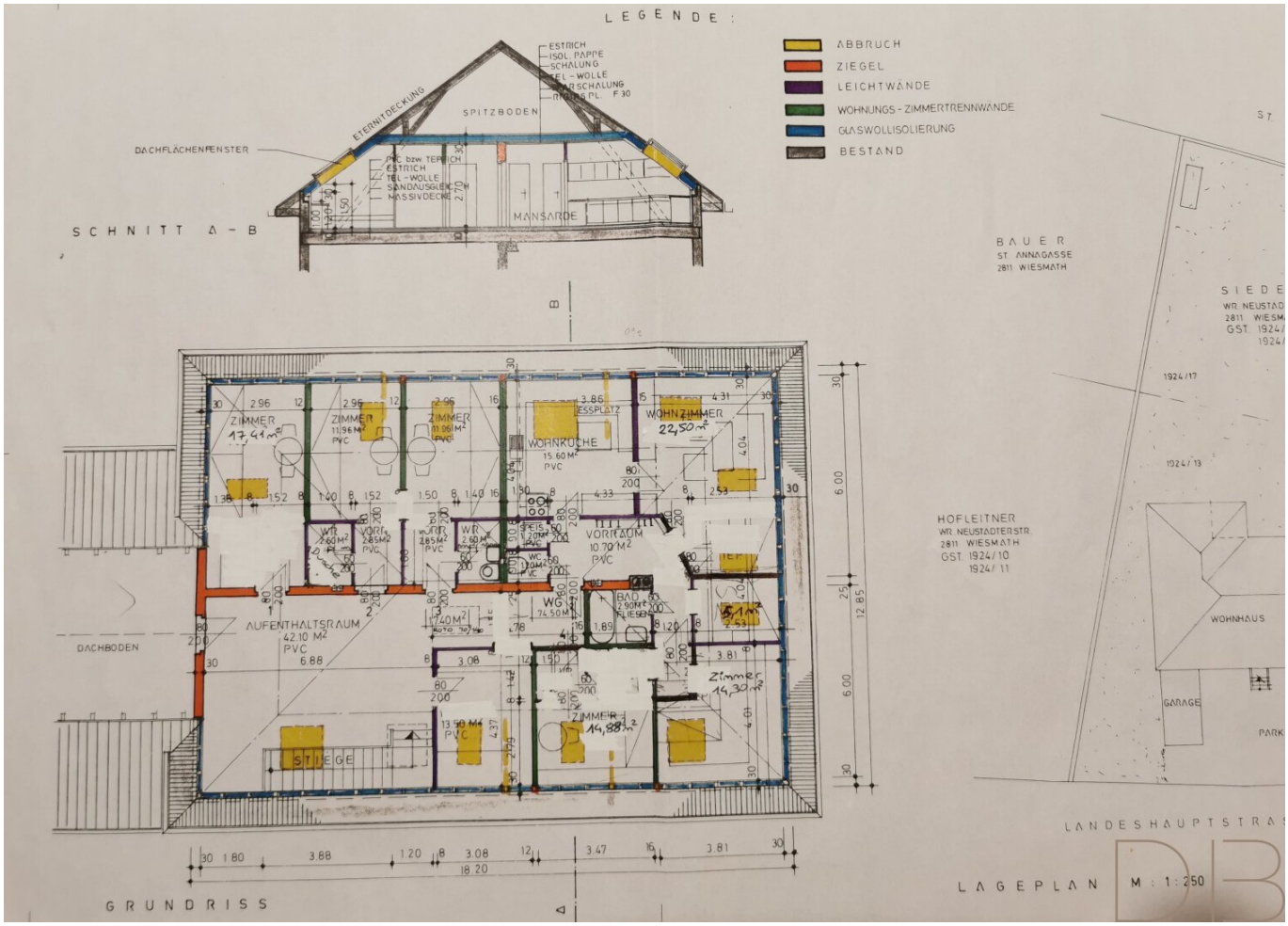
(4) STAHLBETON WU
WÄRMEDÄMMUNG
k = 0,48 W/m2K

(5) GEBR. HOHLBLOCKZIEGEL
VWS 8,0 CM
k = 0,38 W/m2K

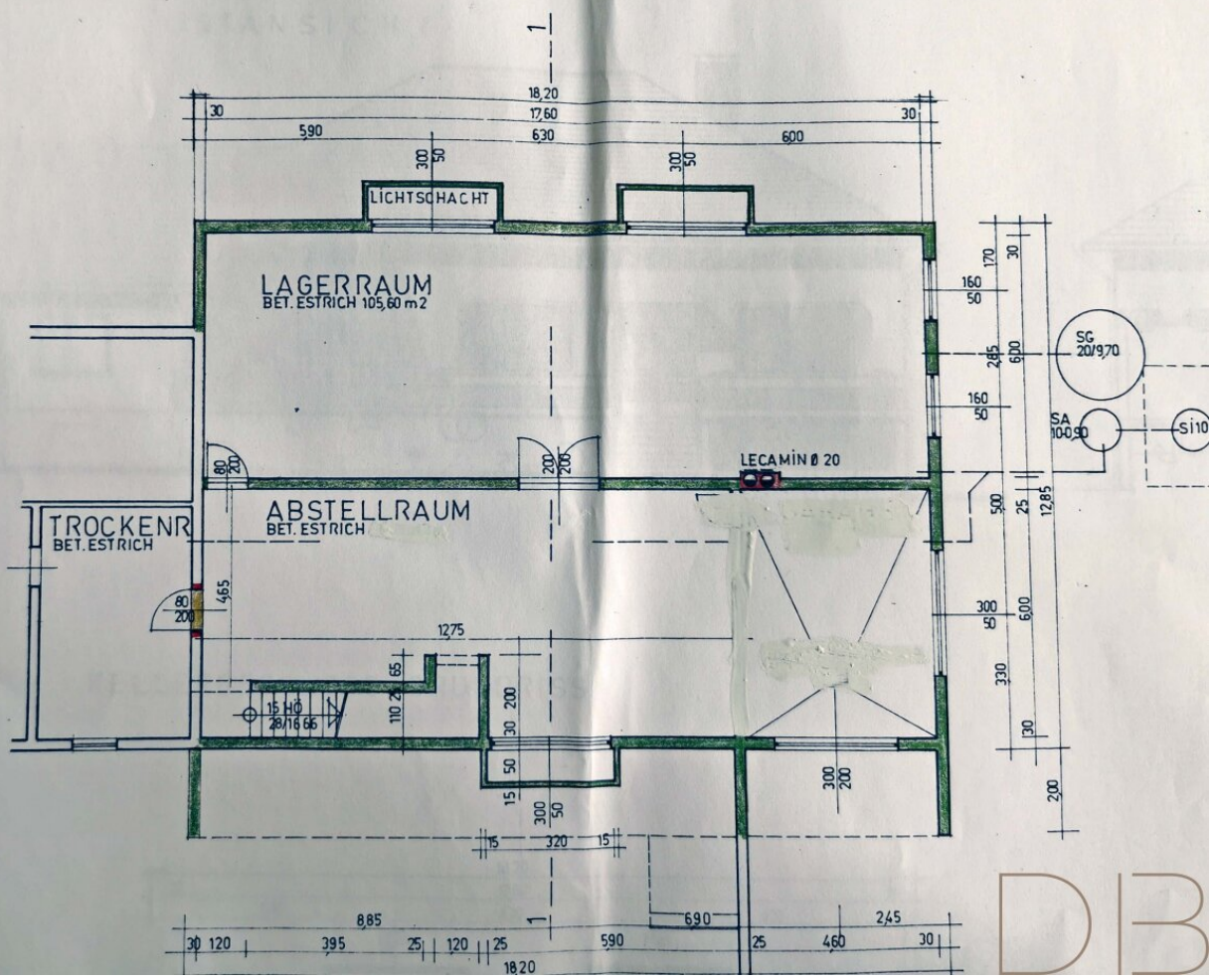
(1)	WASCHSTRASSE	6 KW
(2)	ARBEITSFLÄCHE	
(3)	GEMÜSEWASCHBECKEN	
(4)	ARBEITSFLÄCHE	
(5)	HANDWASCHBECKEN	
(6)	MIKROWELLENHERD	
(7)	ARBEITSFLÄCHE	
(8)	ANRICHTE	
(9)	GASHERD	28 KW
(10)	2STK FRITTER	JE 3 KW
(11)	PLATTENGRILLER	2X4 KW
	FRITTEUSE	2X3 KW

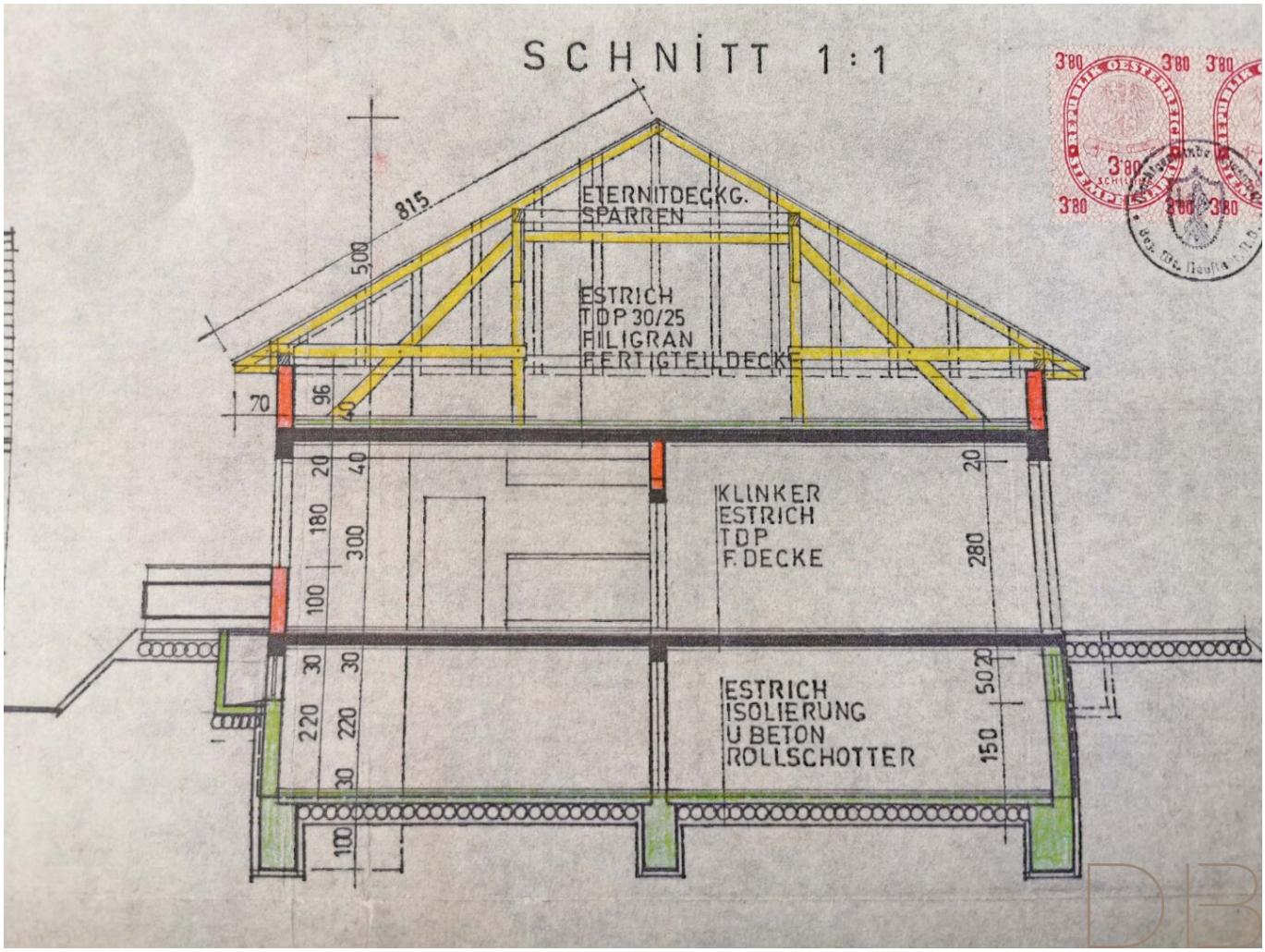
ERDGESCHOSSGRUNDRISS




LEGENDE:
ABBRUCH
ZIEGEL
LEICHTWÄNDE
WOHNUNGS-ZIMMERTRENNWÄNDE
GLASWOLLISOLIERUNG
BESTAND
SCHNITT A-B
DACHFLÄCHENFENSTER
ETERNITDECKUNG
SPITZBODEN
MANSARDE
ESTRICH
ISOL. PAPPE
SCHALUNG
TEL-WOLLE
SCHALUNG
RIGIDS PL. F 30
PVC bzw. TERRICH
ESTRICH
TEL-WOLLE
SANDAUSGLEICH
MASSIVDECKE
BAUER
ST. ANNAGASSE
2811 WIESMATH
HOFLEITNER
WR. NEUSTADTERSTR.
2811 WIESMATH
GST. 1924/10
1924/11
WOHNHAUS
GARAGE
PARK
LANDESHAUPTSTRAS
LAGEPLAN
M: 1:250
GRUNDRISS
DACHBODEN
ZIMMER
17,41 m²
ZIMMER
11,96 M²
PVC
ZIMMER
11,96 M²
PVC
WOHNKÜCHE
15,60 M²
PVC
ESSPLATZ
WOHNZIMMER
22,50 m²
VORRAUM
10,70 M²
PVC
WR
2,60 M²
VORR.
2,85 M²
PVC
WR
2,60 M²
WC
1,20 M²
PVC
WG
74,50 M²
BAD
2,90 M²
FLIESEN
AUFENTHALTSRAUM
42,10 M²
PVC
STIEGE
13,50 M²
PVC
ZIMMER
14,88 m²
Zimmer
14,30 m²
18,20
12,85
6,00
6,00

KELLERGESCHOSS GRUNDRISS




SCHNITT 1:1
815
500
ETERNITDECKG.
SPARREN
ESTRICH
TDP 30/25
FILIGRAN
FERTIGTEILDECKE
70
96
40
20
40
180
300
100
KLINKER
ESTRICH
TDP
F. DECKE
20
280
30
30
220
220
30
ESTRICH
ISOLIERUNG
U BETON
ROLLSCHOTTER
20
50
150
100

Objektbeschreibung

WEIHNACHTS AKTION !!! Der Preis von 299.999,00€ gilt bis 31.12.2025 für Angebote ohne Vorbehalte. Anschließend tritt wieder der Preis von 330.000,00€ in Kraft.

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 unteranderem 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!**

Für 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

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.