

Sanierungsbedürftiges Stadthaus mit ehem. Traditions-Kaffeehaus



Haus straßenseitig

Objektnummer: 6430/41

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	613,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	53,00 m ²
Keller:	55,00 m ²
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

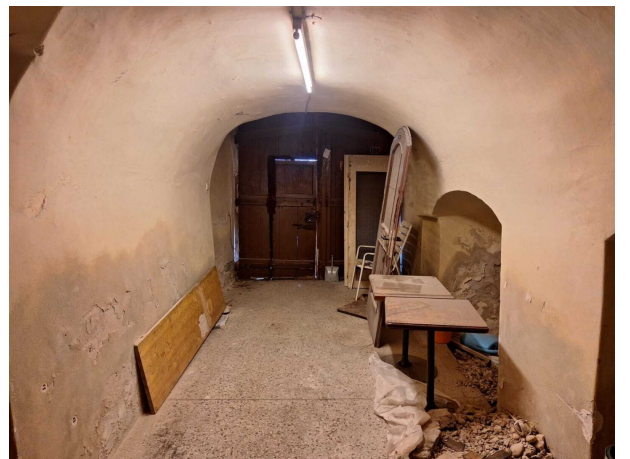
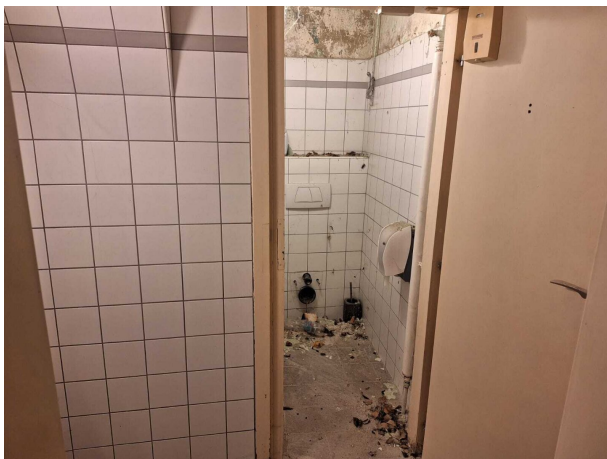
Jakob Baierl

"VIVIU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 1 997 055
H +436603452343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



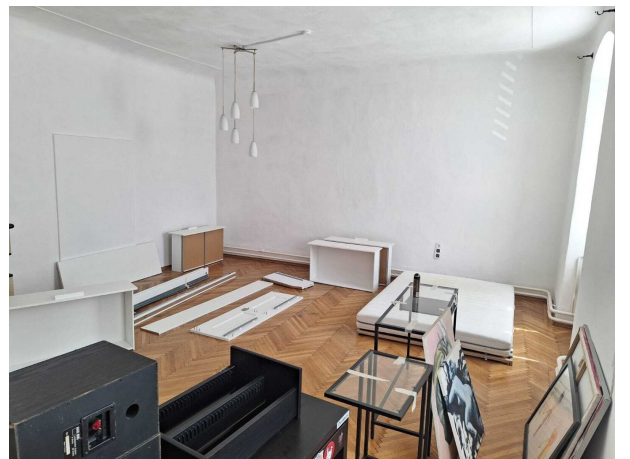




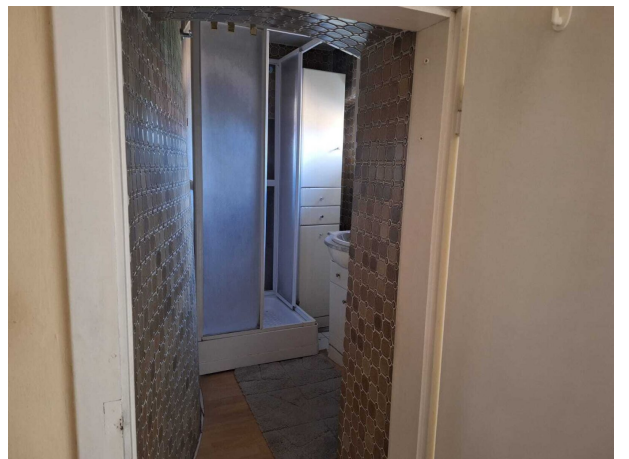
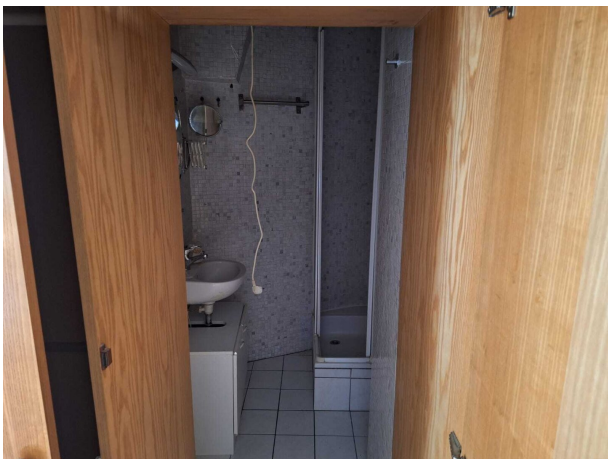




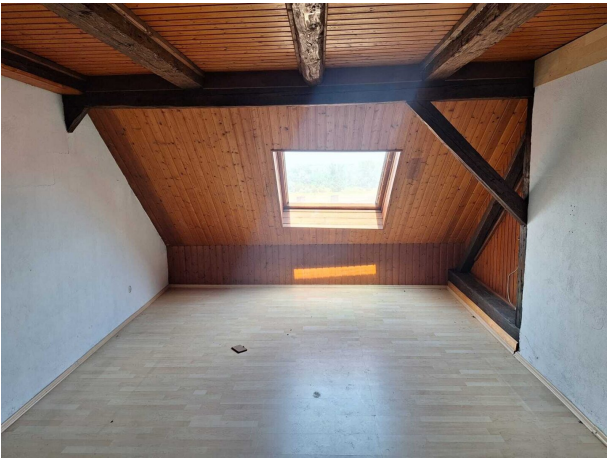
















Objektbeschreibung

Das vorliegende Expose präsentiert ein charmantes, sanierungsbedürftiges Stadthaus in Hainburg an der Donau, das einst als ein erfolgreiches Kaffeehaus in zweiter Generation betrieben wurde. Das Anwesen umfasst eine großzügige Gesamtfläche von 343 m², die sich auf das ehemalige Kaffeehaus und eine weitere großzügige Wohnnutzfläche erstreckt. Darüber hinaus bietet das Haus zusätzliches Ausbaupotenzial, um Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Stadthaus beeindruckt mit seinem historischen Charme und der vielseitigen Raumaufteilung. Das ehemalige Kaffeehaus welches einst über mehrere Generationen erfolgreich betrieben wurde, besticht durch seinen einzigartigen Charakter und bietet ein gemütliches Ambiente, das viele Gestaltungsmöglichkeiten für ein neues gastronomisches Konzept oder andere Gewerbeideen eröffnet. Die großzügige Fläche ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es für ein Restaurant, eine Bar, ein Café oder eine kreative Gewerbeidee.

Die zusätzliche Wohnnutzfläche erstreckt sich über 343 m² und bietet großzügige Räume, die den idealen Rahmen für eine komfortable und geräumige Wohnumgebung bilden. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und individuelle Wohnkonzepte umsetzen. Ob als großzügiges Familienheim, luxuriöse Maisonette oder moderne Loft-Wohnung – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Raumaufteilung (Alle Angaben ohne Gewähr!):

Geschäftslokal bestehend aus:

2 x Vorraum 29,3m² + 58,8m²

1 x Esszimmer (Saal) 59,1m²

5 x Abstellraum 5,5m² + 15m² + 20m² + 8m² + 8m²

3 x Bad 3m² + 3,6m² + 2,2m²

1 x Küche 30m²

1 x Zimmer 65m²

1 x WC 1m²

1x Hof 53m²

1x Keller 55m²

Wohnnutzfläche bestehend aus:

1 x Vorraum 17m²

8 x Zimmer 33m² + 11m² + 11m² + 17m² + 20m² + 33m²

1 x Küche 3m²

2 x Bad 3m² + 1m²

Extra

2 x Rohdachboden 109m² + 101m² = 210m²

Energieausweis nicht vorhanden - der Eigentümer wurde aufgefordert, einen Energieausweis vorzulegen.

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage.

Bzgl. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Käuferprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt..

Mit freundlichen Grüßen

Akad. Vkmf.

Jakob Baierl

Immobilienmakler

VIVU Financial Consulting Group

eine Initiative der BAG Consulting GmbH

Währinger Straße 174/10-11

1180 Wien

T: +43 699 183 48 260

E: office@vivu.at

W: www.vivu.at

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap