

Innerstädtisches Entwicklungsobjekt mit Wohn- und Gastronomiepotenzial in Mattersburg



Straßenansicht (Entwurf)

Objektnummer: 5063/1991
Eine Immobilie von IMERO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7210 Mattersburg
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Nutzfläche:	480,00 m ²
Keller:	16,42 m ²
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Mayer

IMERO GmbH
Babenbergersee II
2482 Münchendorf

T +43 664 3071433

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





Objektbeschreibung

Gegenstand dieser Machbarkeitsstudie ist die **Umstrukturierung eines Bestandsgebäudes** zu einem hochwertigen **Mixed-Use-Objekt** mit klarer funktionaler Trennung von Wohnen und Gewerbe.

Geplant ist die Entwicklung von **fünf kompakten Wohneinheiten** in den Obergeschossen sowie einer weiterhin gewerblich genutzten Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Die Wohnbereiche erhalten einen **eigenständigen Zugang mit Lift und Treppe**, wodurch eine vollständige Entkopplung der Nutzungen erreicht wird.

Im 1. Obergeschoss sind zwei Wohnungen, Kellersatzräume sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche vorgesehen. Das 2. Obergeschoss bietet zwei weitere Einheiten sowie die Option eines zusätzlichen **Wohnlofts** mit flexibler Schlaflösung.

Die Gastronomiefläche ist variabel konzipiert und erlaubt sowohl ein **Cafe-/Bar-Konzept mit Schauküche** als auch eine klassische Lösung mit geschlossener Küche. In beiden Varianten sind ca. **40 Sitzplätze im Innenbereich** sowie ein ebenso großer Gastgarten, der bereits von der Gemeinde genehmigt wurde, realisierbar. Take-away-Strukturen und Selbstbedienungssysteme ermöglichen einen wirtschaftlich effizienten Betrieb.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Post <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap