

# KARL - MAY - FESTSPIELE IN WINZENDORF



**Objektnummer: 3422**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Kaufpreis:</b>	5.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

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

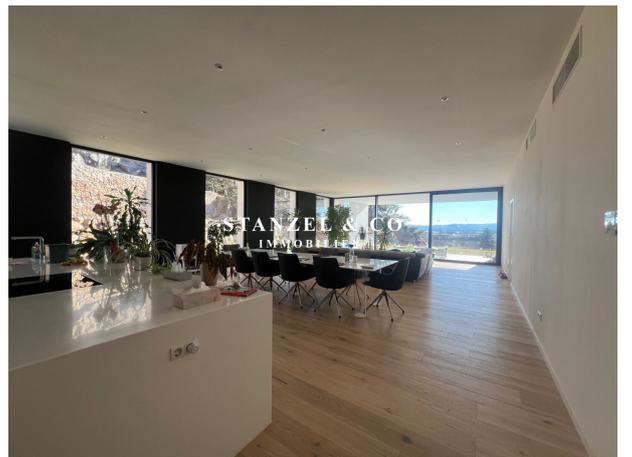


























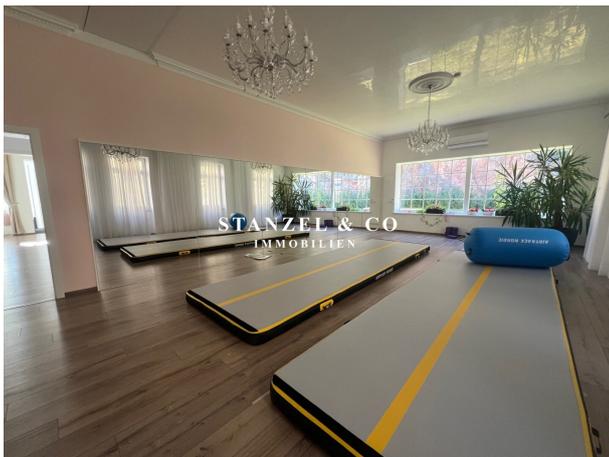










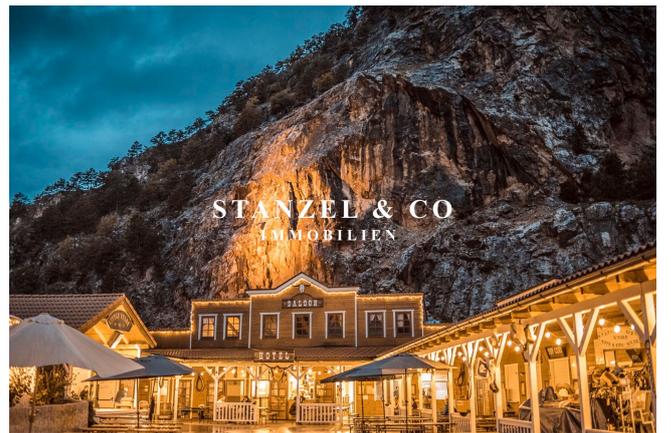
















# Objektbeschreibung

--- RARITÄT - BESONDERHEIT AM STEINBRUCH ---

**Sonniges, uneinsehbares 26.400m<sup>2</sup> großes Grundstück mit beeindruckendem Steinbruch, herrlichem unverbaubarem Fernblick und Wohnmöglichkeiten**

**( Das Grundstück ist komplett abgesichert durch eine ca. hohe Mauer )**

Die verbauten Flächen teilen sich in ein modernes Haus gewidmet als Tanzschule, Architekten - Dienstwohnung/-haus und Veranstaltungsräumlichkeiten auf:

**Auf dem 26.400m<sup>2</sup> großen Grundstück ( davon 18.329m<sup>2</sup> Bauland Sondergebiet „Veranstaltung“ ) befinden sich:**

1.600m<sup>2</sup> große Veranstaltungshalle ( BJ 2012 )

200m<sup>2</sup> Personalräume ( Zimmer, Aufenthaltsräume & Garderoben ) ( BJ 2005 )

400m<sup>2</sup> Gastronomie ( BJ 2009 )

300m<sup>2</sup> Parkplatz ( BJ 2022 )

253m<sup>2</sup> modernes Haus gewidmet als Tanzschule ( BJ 2014 )

308m<sup>2</sup> Haus gewidmet als Dienstwohnung ( BJ 2023 )

**Modernes 300m<sup>2</sup> Haus gewidmet als Dienstwohnung**

**( BJ 2023 )**

**( Vorzimmer, 5 Terrassen, Wohnesszimmer, offene Küche, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 begehbare Garderoben, Hauswirtschaftsraum, 3 WCs & 2 Garagenstellplätze )**

Vom 17m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man in das 97m<sup>2</sup> große weitläufige Wohnesszimmer mit offener Küche, bodentiefen Fenstern und anschließender 32m<sup>2</sup> großer Südwestterrasse mit traumhaftem Blick. Die südwestseitige 32m<sup>2</sup> große Terrasse durch großzügige Schiebetüren mit dem Wohnesszimmer verbunden. Die hochwertig ausgestattete Küche verfügt über einen Kühlschrank, einen Tiefkühlschrank und eine Kücheninsel mit Geschirrspüler und Induktionsherd. Das 27m<sup>2</sup> große, südwestseitige Schlafzimmer verfügt über eine 13m<sup>2</sup> große Südwestterrasse, eine 7m<sup>2</sup> große begehbare Garderobe und ein 12m<sup>2</sup> großes Badezimmer.

Das große Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Wanne, einem Spiegel, einer bodenebenen Dusche sowie einem separaten WC versehen. Die 3 weiteren Schlafzimmer sind je 24m<sup>2</sup> groß und orientieren sich nach Nordosten und verfügen über anschließende je 6m<sup>2</sup> große Terrassen. Das zweite Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch, einem WC und einem Fenster ausgestattet. Der 13m<sup>2</sup> große Hauswirtschaftsraum ist mit einem Waschmaschinenanschluss, Trockneranschluss und Waschbecken versehen. Des Weiteren gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung. Durch eine 4m<sup>2</sup> große Garderobe gelangt man in die 44m<sup>2</sup> große Garage, welche Platz für 2 PKWs bietet - in der Garage befindet sich auch die Wärmepumpe sowie der Warmwasseraufbereitung.

### **253m<sup>2</sup> Haus gewidmet als Tanzschule**

**( BJ 2014 )**

**( Terrasse, 2 Garderoben, 2 Vorzimmer, Empfang mit Teeküche, 3 Tanzsäle, Personalraum mit WC, Dusche & Waschtisch, Badezimmer, Archiv, Lager, 2 WCs,**

Vom Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Vorraum. Der Empfang ist 32m<sup>2</sup> groß --hier befindet sich auch eine Teeküche- und durch große Schiebetüren mit der 11m<sup>2</sup> großen Ostterrasse verbunden. Der 62m<sup>2</sup> große Tanzsaal verfügt über 3,38m hohe Räume und großzügige, bodentiefe Panoramafenster. Der zweite Tanzsaal ist ostseitig orientiert und 30m<sup>2</sup> groß - ebenso wie der dritte Tanzsaal, der südostseitig ausgerichtet ist. Vom zentralen Vorraum gelangt man in den 35m<sup>2</sup> großen Personalbereich in welchem sich eine Dusche, ein Doppelwaschtisch sowie ein separates WC befindet - anschließend gibt es ein 6m<sup>2</sup> großes Archiv. Des Weiteren gibt es ein 3,40m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Fenster und WC sowie eine 3,40m<sup>2</sup> große Garderobe, ein 18,70m<sup>2</sup> großes Lager sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

### **308m<sup>2</sup> Parkplatz ( BJ 2022 )**

Der Parkplatz bietet 10 Doppelparkboxen für gesamt 20 PKWs.

### **432m<sup>2</sup> große Gastronomie**

( verbaute Fläche 432m<sup>2</sup>, Nutzfläche 359m<sup>2</sup> und überdachte Fläche 360m<sup>2</sup> )

Der Gastronomiebereich wurde im Western-Design ausgeführt und bietet einen 37m<sup>2</sup> großen Salon mit 9m<sup>2</sup> anschließendem Lager. Weiters gibt es einen 28m<sup>2</sup> großen Speisenbereich und anschließendem 21m<sup>2</sup> großen Bereich für die Vorbereitung der Küche, 4m<sup>2</sup> Sozialraum, 3,52m<sup>2</sup> großen Kühlraum und 3,52m<sup>3</sup> Tiefkühlraum. Es gibt ein 17m<sup>2</sup> großes Lager, das sich direkt an den Speisenbereich anschließt. Weiters gibt es mehrere halboffene Räume, die für den Verkauf von Snacks ( 14m<sup>2</sup>), Getränken ( 14m<sup>2</sup> + 3,85m<sup>2</sup> Kühlraum ) und 2 für den allgemeinen Verkauf ( je 14,38 ) konzipiert sind. Zusätzlich gibt es 3 Büroräume mit je

14,38m<sup>2</sup>. Die Nassräume haben eine Fläche von 78m<sup>2</sup> und teilen sich in 21m<sup>2</sup> Gäste-WC Herren, 32m<sup>2</sup> Gäste-WC Damen, 4m<sup>2</sup> Behinderten WC, 10m<sup>2</sup> Personalduschen & WC Herren sowie 10m<sup>2</sup> Personalduschen & WC Damen. Es gibt eine 10m<sup>2</sup> große Kassa sowie eine 6,62m<sup>2</sup> große und eine 6,84m<sup>2</sup> große Garderobe. Der Innenhof zwischen den Gebäudeteilen bietet Platz für 512 Sitzplätze ( 152 überdacht )

Weiters gibt es eine 1.244m<sup>2</sup> Halle mit einer Tribüne für 797 Zuschauer, die für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Auf Grund der Auslegung für Veranstaltungen gibt es einen 21m<sup>2</sup> großen Technikgraben, einen 28m<sup>2</sup> großen Raum für Maske / Kostüm, sowie einen gesamt 130m<sup>2</sup> Personalbereich, der 8 Garderoben zu je 7,56m<sup>2</sup>, 2 Abstellräume und einen Ensemblebereich.

### **Kosten bei der Gemeinde**

Kanal ca. € 700,-- / Quartal

Grundsteuer ca. € 1.500,-- / Jahr

Wasser ca. € 1.000,-- / Jahr

### **Zusätzlich:**

Nach Abrechnung der Energiekosten für Strom, Heizung und Warmwasser bleibt ein Ertrag durch die Strom-Erzeugung der 200 kW Peek Photovoltaikanlage von zumindest ca. € 3.000,-- / Jahr.

**Infrastruktur:** Winzendorf ist ein idyllischer Ortsteil der Marktgemeinde Winzendorf-Muthmannsdorf im Bezirk Wiener Neustadt- Land, Niederösterreich. Die Gemeinde liegt etwa 50 Kilometer südlich von Wien. Winzendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Der örtliche Bahnhof liegt an der Puchbergerbahn, die eine direkte Verbindung nach Wiener Neustadt ermöglicht. Die zentrale Lage von Winzendorf ermöglicht es, die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in Wiener Neustadt oder Wien schnell zu erreichen, während man gleichzeitig die Ruhe und Lebensqualität einer ländlichen Gemeinde genießt. Die Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur macht Winzendorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap