

## **Attraktive Gastronomie- und Wohnimmobilie in Felixdorf**



**NPI**  
immobilien

**Objektnummer: 739**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	1873
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

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



NPL  
immobilien



NPL  
immobilien



NPI  
Immobilien





# Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 2340m<sup>2</sup> in Felixdorf bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Betreiber im Gastronomiebereich. Das Erdgeschoss beherbergt ein einladendes Café/Restaurant mit einer großzügigen Fläche von zirka 176 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist die 76m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse, die den Gästen einen schönen Blick auf den gepflegten Garten ermöglicht und ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Im Obergeschoss befinden sich eine komfortable Wohneinheit sowie ein Gästezimmer, die sowohl für private als auch für gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Das Dachgeschoss bietet fünf gut ausgestattete Gästezimmer, die alle mit Klimaanlagen ausgestattet sind, um den Gästen einen angenehmen Aufenthalt zu gewährleisten.

## Ausstattung:

- Café/Restaurant im Erdgeschoss
- Überdachte Terrasse (zirka 76 m<sup>2</sup>)
- Gepflegter Garten
- Wohneinheit und Gästezimmer im Obergeschoss
- Fünf Gästezimmer im Dachgeschoss mit Klimaanlage
- 4 Gästeparkplätze
- Überdachter Carport

Diese Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, die sowohl gastronomische als auch touristische Potenziale bietet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Liegenschaft!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap