

**Attraktive Wirtschaftsimmobilie in bester Gutauer  
Zentrumslage mit Nutzungsvielfalt und hohem  
Ertragspotential**



**Objektnummer: 1108**

**Eine Immobilie von HIM GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4293 Gutau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.660,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 365,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,79
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **DI(FH) Ronald Himmelbauer**

HIM GmbH  
Stadtplatz 16  
4230 Pregarten

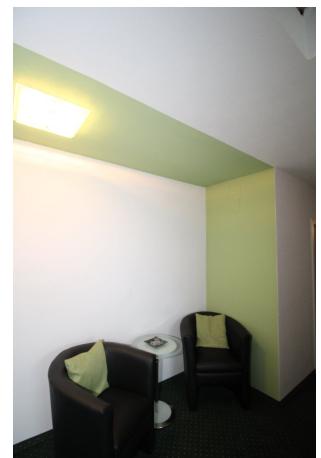
T + 43 664 3901407  
H + 43 664 3901407

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





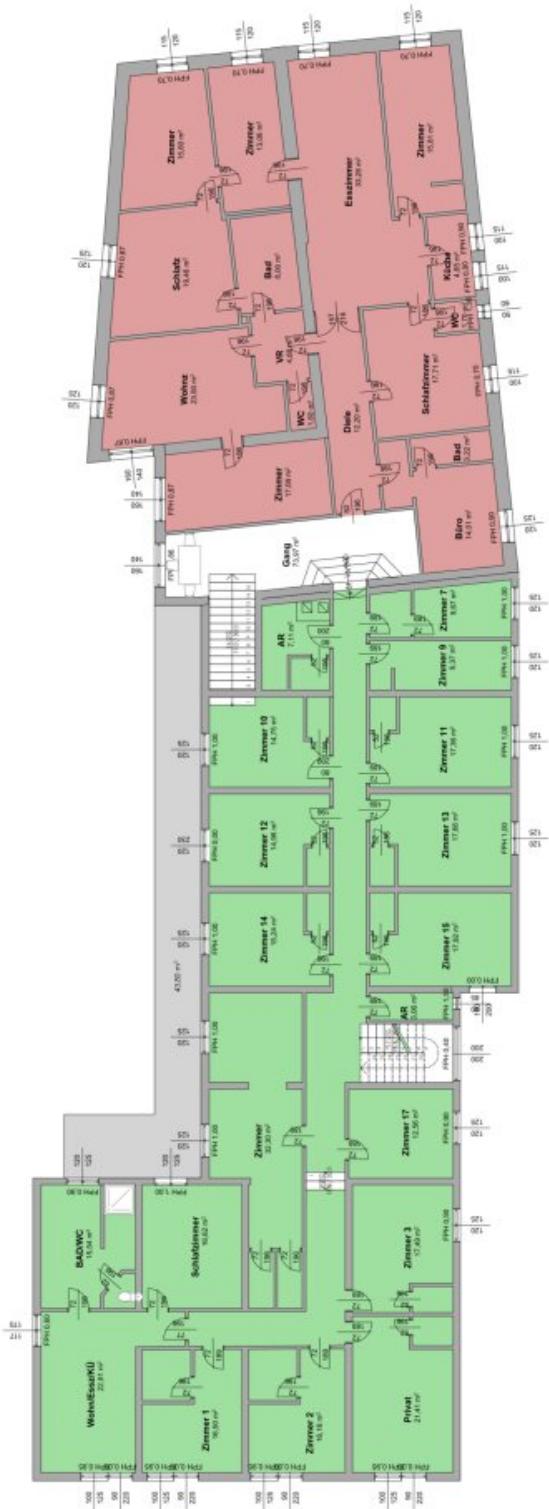










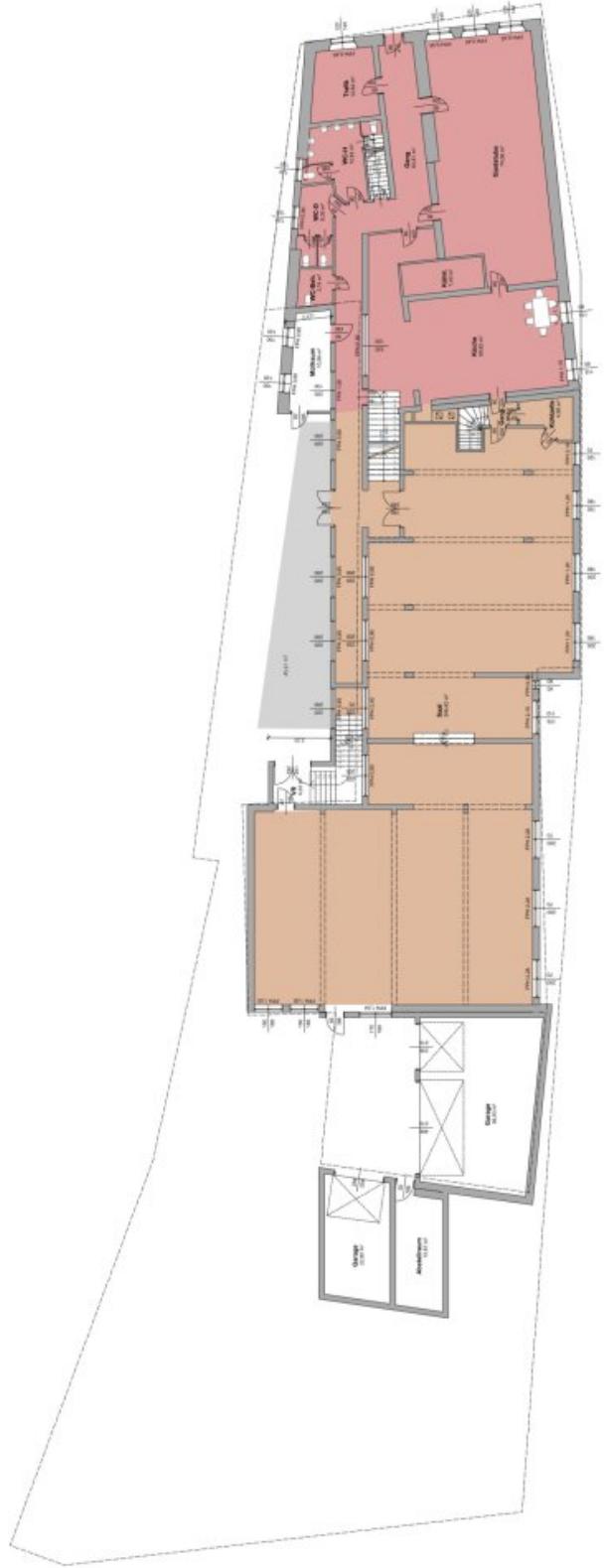


1:100

Klara Pfeiffer

Seite 1





A.1.00

Erläuterungen

Dachfläche

### Raumübersichts- und Ertragswerttabellen

OG Wohnung 1 (Teilung auf zwei Wohneinheiten möglich)

Bezeichnung	Raumgröße	Größe der möglichen Wohneinheiten	Gesamtgröße	Erzielbare Miete bei EUR 6,00/m <sup>2</sup>	Erzielbare Miete bei EUR 7,00/m <sup>2</sup>	Erzielbare Miete bei EUR 8,00/m <sup>2</sup>
Diele	12,2 m <sup>2</sup>					
Ess-/Wohnbereich und Kochnische	38,08 m <sup>2</sup>					
Schlafzimmer	17,71 m <sup>2</sup>					
WC	1,7 m <sup>2</sup>					
Zimmer	15,81 m <sup>2</sup>					
Zimmer	14,01 m <sup>2</sup>					
Bad	3,22 m <sup>2</sup>					
Vorraum	4,88 m <sup>2</sup>					
WC	1,6 m <sup>2</sup>					
Bad	8,0 m <sup>2</sup>					
Wohnzimmer	23,5 m <sup>2</sup>					
Schlafzimmer	19,46 m <sup>2</sup>					
Zimmer	17,08 m <sup>2</sup>					
Zimmer	15,6 m <sup>2</sup>					
Zimmer	13,06 m <sup>2</sup>					
			102,73 m <sup>2</sup>			
				205,91 m <sup>2</sup>	€ 1.235 mtl.	€ 1.441 mtl.
			103,18 m <sup>2</sup>			€ 1.647 mtl.

OG Wohnung 2

Bezeichnung	Raumgröße	Gesamtgröße	Erzielbare Miete bei EUR 6,00/m <sup>2</sup>	Erzielbare Miete bei EUR 7,00/m <sup>2</sup>	Erzielbare Miete bei EUR 8,00/m <sup>2</sup>
<b>Ess-/Wohnbereich und Kochnische</b>	22,91 m <sup>2</sup>				
<b>Bad/WC</b>	15,54 m <sup>2</sup>				
<b>Schlafzimmer</b>	16,62 m <sup>2</sup>				
<b>Zimmer</b>	16,5 m <sup>2</sup>	127,07 m <sup>2</sup>	€ 762 mtl.	€ 889 mtl.	€ 1.017 mtl.
<b>Zimmer</b>	16,6 m <sup>2</sup>				
<b>Zimmer</b>	17,49 m <sup>2</sup>				
<b>Zimmer</b>	21,41 m <sup>2</sup>				

OG Fremden-/Monteurzimmer

Bezeichnung	Raumgröße	Erzielbare Miete bei EUR 80,00/Woche	Erzielbare Miete bei EUR 100,00/Woche	Erzielbare Miete bei EUR 120,00/Woche	Ertrag bei 2/3 Auslastung
Fremdenzimmer 1 (Nr. 7)	9,67 m <sup>2</sup>	€ 346 mtl.			
Fremdenzimmer 2 (Nr. 9)	9,37 m <sup>2</sup>	€ 346 mtl.			
Fremdenzimmer 3 (Nr. 10)	14,75 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 4 (Nr. 11)	17,36 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 5 (Nr. 12)	14,96 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 6 (Nr. 13)	17,66 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 7 (Nr. 14)	15,24 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 8 (Nr. 15)	17,92 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 9 (Nr. 16)	32,3 m <sup>2</sup>			€ 520 mtl.	
Fremdenzimmer 10 (Nr. 17)	12,56 m <sup>2</sup>		€ 433 mtl.		
Abstellraum	7,11 m <sup>2</sup>				
Abstellraum	3,06 m <sup>2</sup>				
Gang	74,0 m <sup>2</sup>				

€ 2.843 mtl.

**EG Gastronomie**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Raumgröße</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Erzielbare Pacht durch aktuellen Eigentümer</b>
<b>Gaststube</b>	74,06 m <sup>2</sup>		
<b>Küche</b>	69,82 m <sup>2</sup>		
<b>Küche</b>	7,43 m <sup>2</sup>		
<b>Kühlzelle</b>	4,98 m <sup>2</sup>		
<b>Müllraum</b>	10,96 m <sup>2</sup>		
<b>Saal</b>	349,42 m <sup>2</sup>		
<b>Trafik</b>	12,84 m <sup>2</sup>		
<b>Gang</b>	15,67 m <sup>2</sup>		
<b>Gang</b>	1,83 m <sup>2</sup>	720,63 m <sup>2</sup>	€ 2.500 mtl.
<b>Vorraum</b>	4,23 m <sup>2</sup>		
<b>WC</b>	3,74 m <sup>2</sup>		
<b>WC</b>	8,35 m <sup>2</sup>		
<b>WC</b>	12,83 m <sup>2</sup>		
<b>Garage</b>	22,8 m <sup>2</sup>		
<b>Garage</b>	57,0 m <sup>2</sup>		
<b>Abstellraum</b>	15,67 m <sup>2</sup>		
<b>Diverse Flächen</b>	49,0 m <sup>2</sup>		

**KG Bar/Diskotheke und Keller**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Raumgröße</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Erzielbare Pacht durch aktuellen Eigentümer</b>
<b>Bar/Diskotheke</b>	23,22 m <sup>2</sup>	359,76 m <sup>2</sup>	In Pacht für Gastronomiebetrieb enthalten
<b>Bar/Diskotheke</b>	75,29 m <sup>2</sup>		
<b>Stüberl</b>	48,85 m <sup>2</sup>		
<b>Abstellraum</b>	13,35 m <sup>2</sup>		
<b>Diele</b>	14,56 m <sup>2</sup>		
<b>Heizraum</b>	13,03 m <sup>2</sup>		
<b>Keller</b>	15,72 m <sup>2</sup>		
<b>Keller</b>	24,63 m <sup>2</sup>		
<b>Keller</b>	91,51 m <sup>2</sup>		
<b>Öltankraum</b>	15,43 m <sup>2</sup>		
<b>Vorraum</b>	5,89 m <sup>2</sup>		
<b>WC</b>	7,72 m <sup>2</sup>		
<b>WC</b>	10,56 m <sup>2</sup>		

Erzielbare Erträge - Durchschnitt

Bezeichnung	
OG Wohnung 1 (Teilung auf zwei Wohneinheiten möglich)	€ 1.441 mtl.
OG Wohnung 2	€ 889 mtl.
OG Fremden-/Monteurzimmer	€ 2.843 mtl.
EG Gastronomie	€ 2.500 mtl.
KG Bar/Diskotheek und Keller	
<b>Erzielbare Erträge gesamt</b>	<b>€ 7.674 mtl.</b>

# **Objektbeschreibung**

Diese Immobilie mit rund 1.660 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im Zentrum / am Marktplatz von Gutau und wird derzeit im Erdgeschoß auf rund 721 m<sup>2</sup> als gut frequentierter und einträglicher Gastgewerbebetrieb genutzt. Im rund 578 m<sup>2</sup> großen Obergeschoß befinden sich zwei große Wohneinheiten mit ca. 206 m<sup>2</sup> und ca. 127 m<sup>2</sup> sowie 10 Fremden- / Monteurzimmer mit ca. 172 m<sup>2</sup>. Im ca. 360 m<sup>2</sup> großen Kellergeschoß befindet sich neben diversen Kellerräumlichkeiten auch eine Bar / Diskothek. Die detaillierte Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den angehängten Plänen und Raumübersichtstabellen.

Für diese Immobilie bieten sich mehrere Nutzungs- und Gestaltungsvarianten an, die hohes Renditepotential ermöglichen:

## **Klassische / gesamte Bewirtschaftung:**

Selbständiges Führen des gesamten Betriebs (Gastronomie und Beherbergung) mit oder ohne eigenem Wohnbereich.

## **Geteilte Bewirtschaftung:**

Verpachtung des Gastronomiebetriebs und selbständige Bewirtschaftung der Zimmer und Wohnungen mit oder ohne eigenem Wohnbereich. Bei dieser Variante stünde der aktuelle Besitzer bereits als Pächter für die nächsten fünf Jahre zur Verfügung, indem er entweder monatlich Pacht bezahlt oder die auf den Pachtzeitraum hochgerechnete Pacht vom Kaufpreis abzieht.

## **Ihr eigenes Bewirtschaftungskonzept:**

Gerne laden wir Sie ein, auch selbst Ihre Bewirtschaftungsideen einzubringen und deren Umsetzungsmöglichkeiten mit uns zu diskutieren.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich entweder als Einsteiger in die Selbständigkeit oder als Profi in der Immobilienbewirtschaftung einen ersten Eindruck vom Potential dieser Immobilie zu verschaffen und Ihre Geschäfts- und Wohnmöglichkeiten auszuloten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von

Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <6.500m  
Post <500m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap