Ehemaliges Pensionsgebäude - Altbestand in Grünlage nähe Wien



Ansicht SÜD

Objektnummer: 1858/5317

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

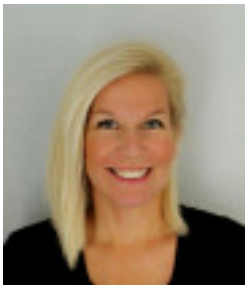
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2533 Klausen-Leopoldsdorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	600,00 m²
Nutzfläche:	1.240,00 m²
Gesamtfläche:	9.458,00 m²
Zimmer:	40
Stellplätze:	3
Garten:	8.889,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 226,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 650 4834610










Anno
1930



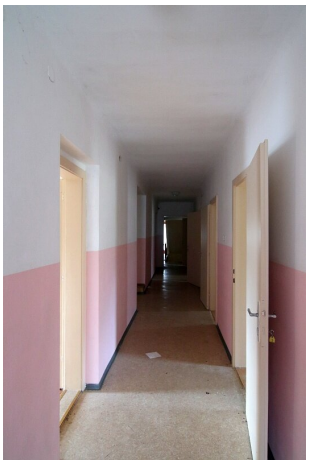




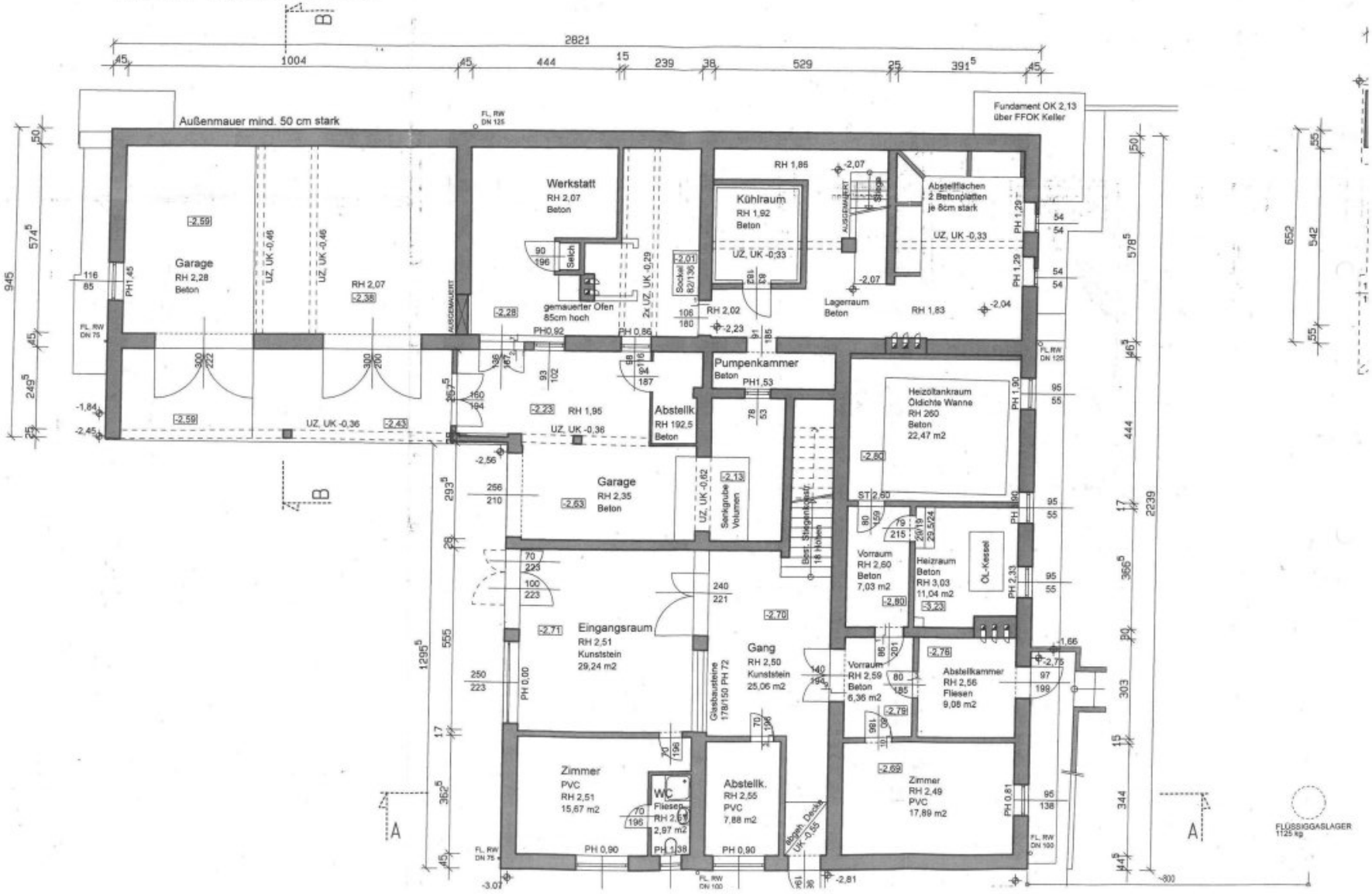




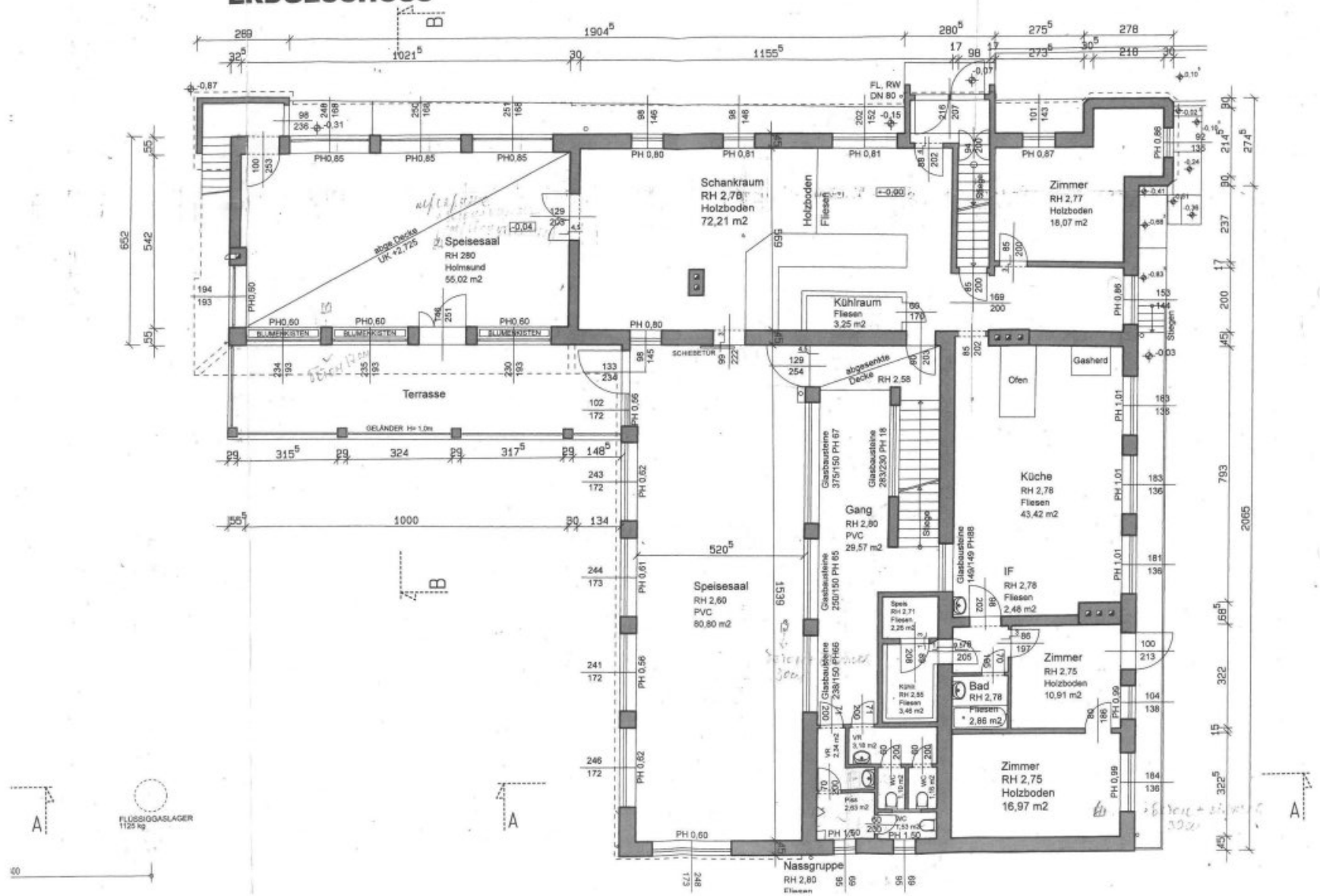




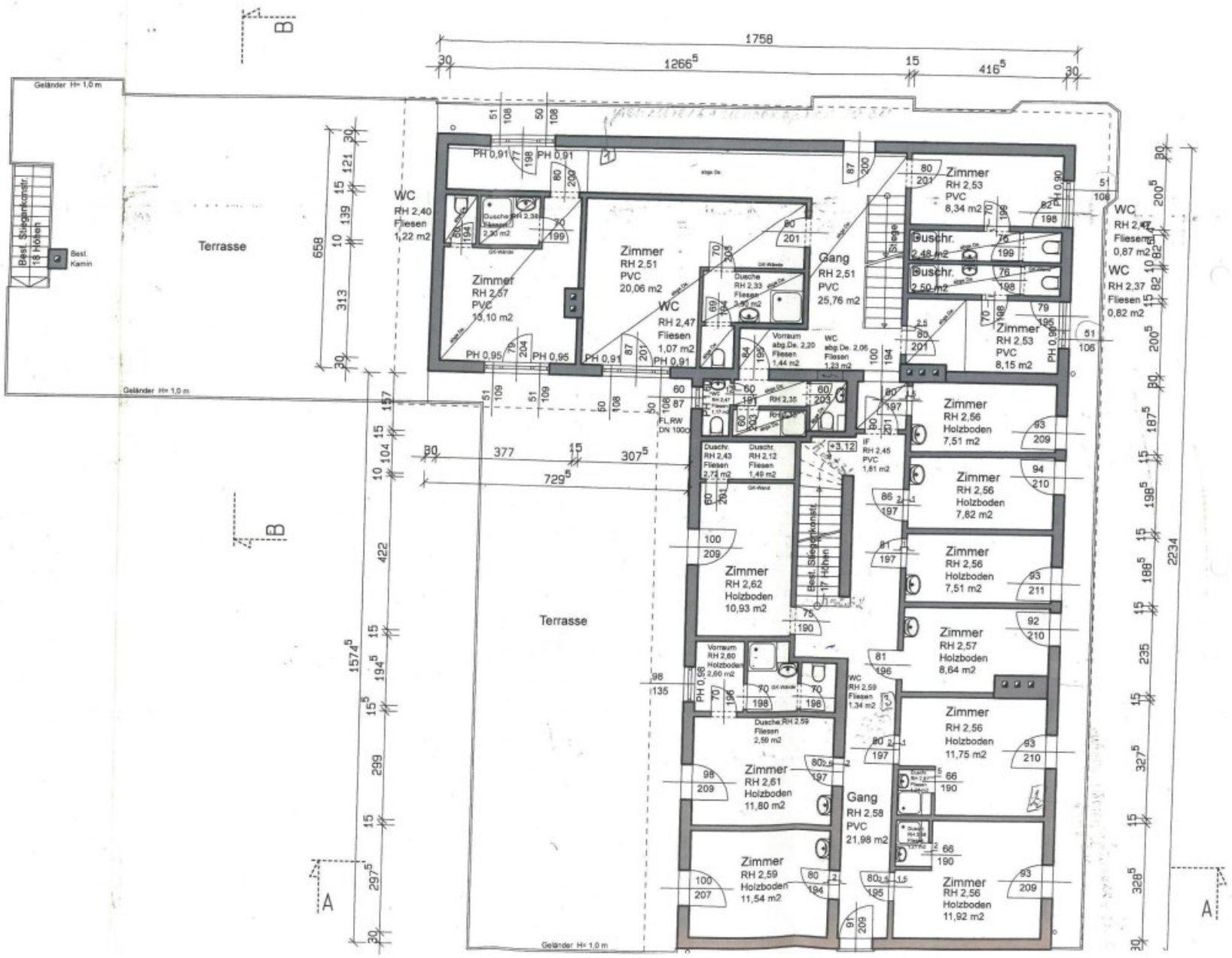
KELLERGESCHOSS



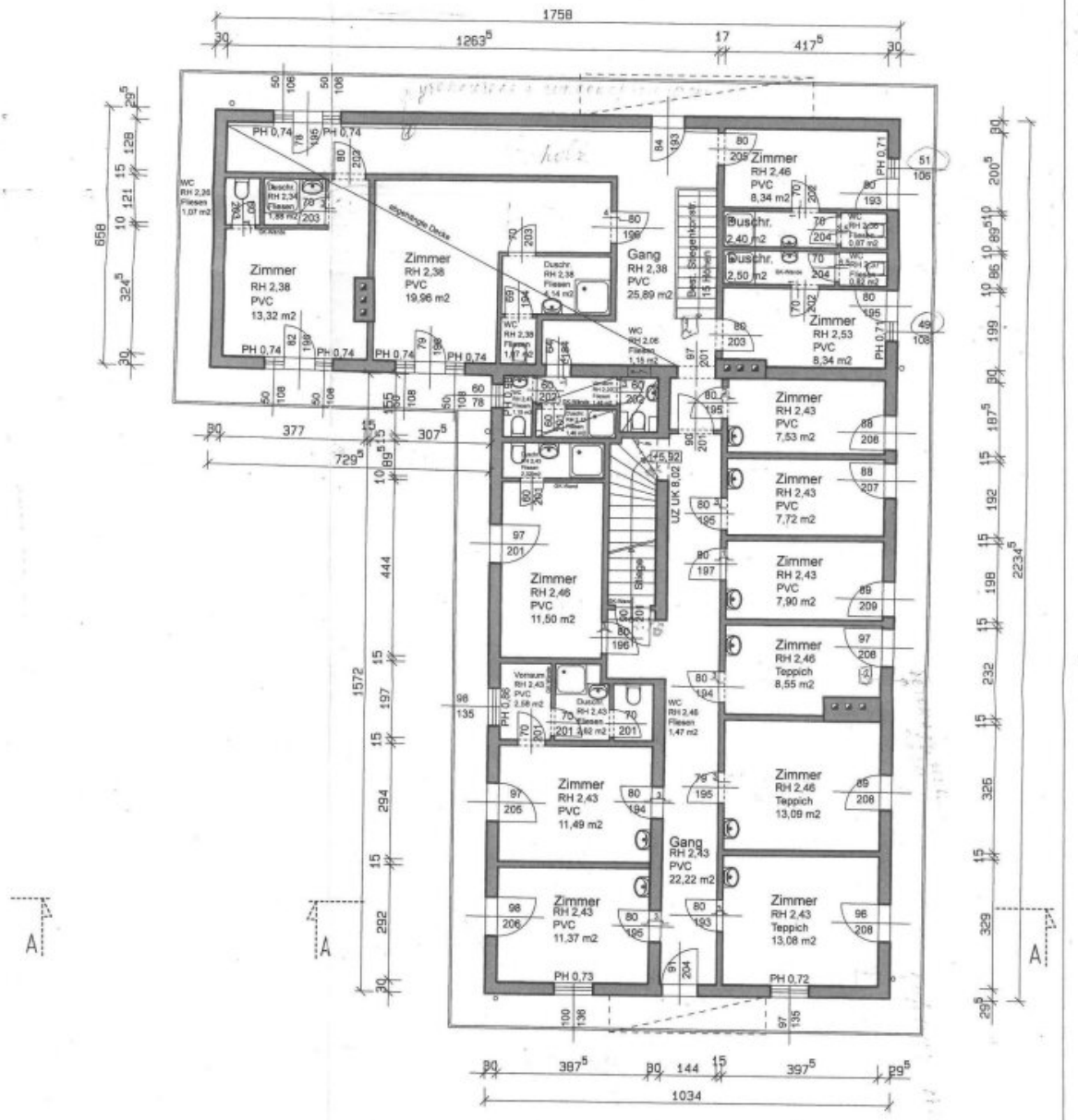
ERDGESCHOSS



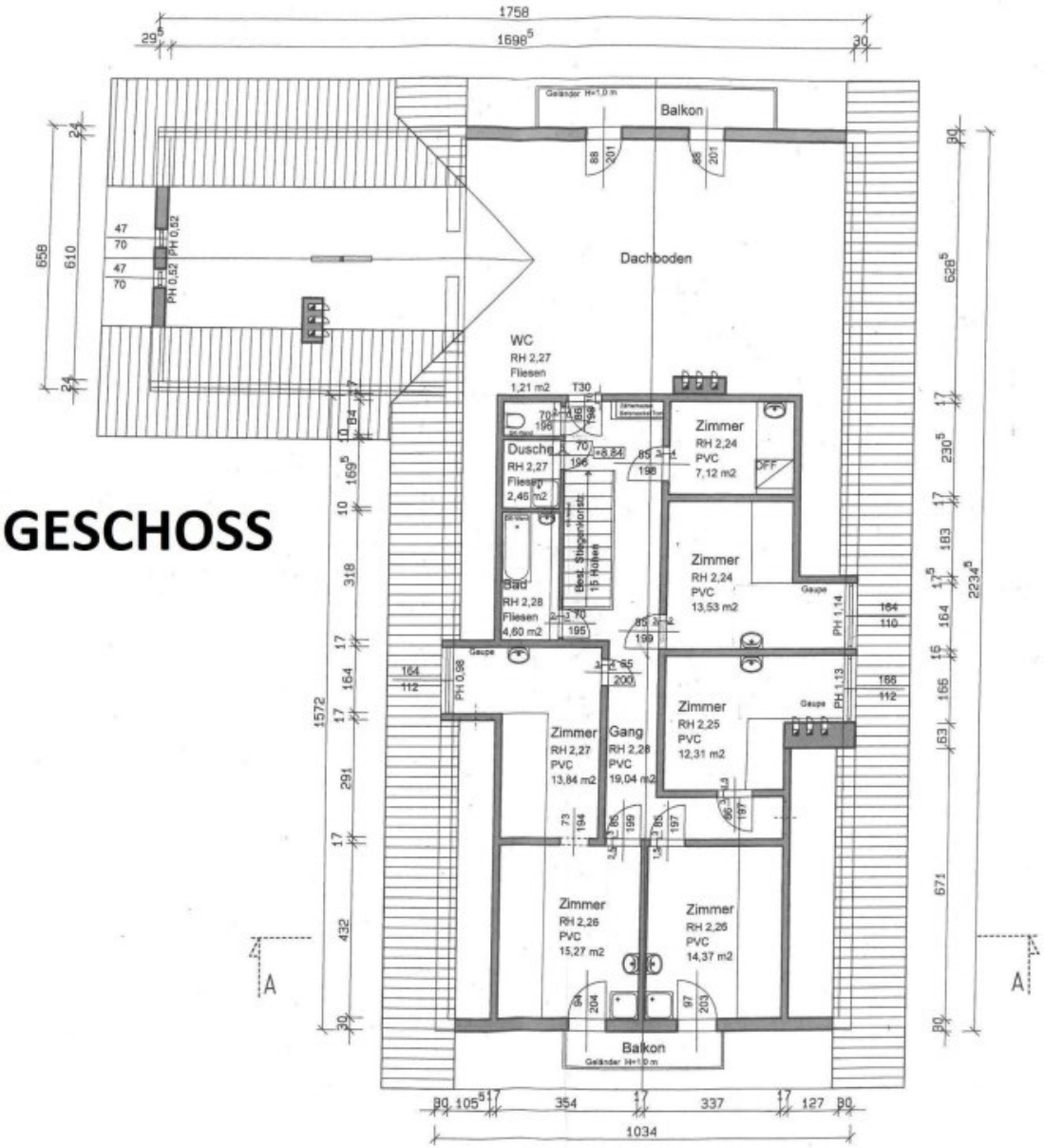
1. OBERGESCHOSS

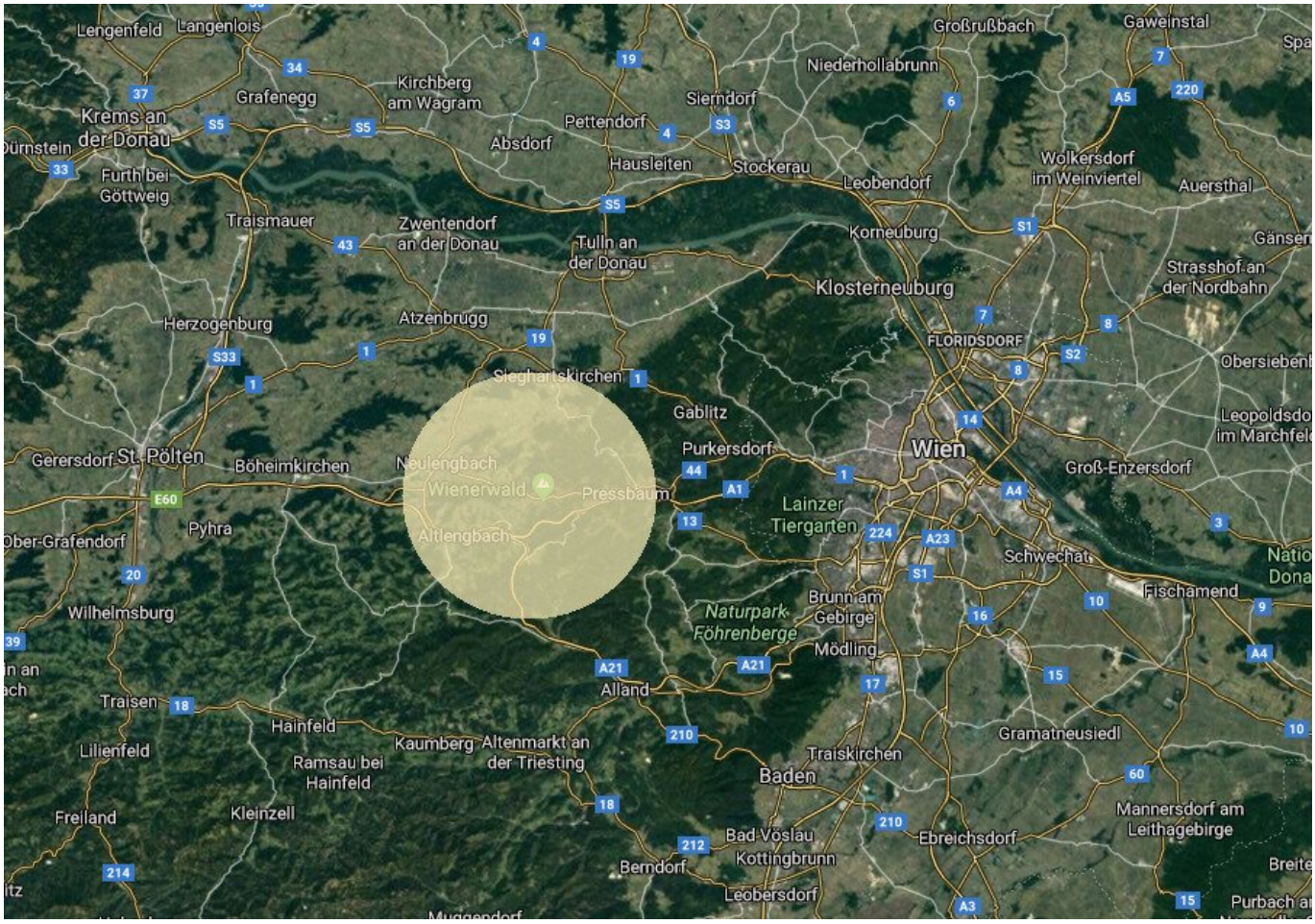


2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS




Lengenfeld
Langenlois
Großrußbach
Gaweinstal
Niederhollabrunn
Kirchberg am Wagram
Grafenegg
Krems an der Donau
Sierndorf
Pettendorf
Absdorf
Hausleiten
Stockerau
Leobendorf
Wolkersdorf im Weinviertel
Auersthal
Furth bei Göttweig
Traismauer
Zwentendorf an der Donau
Tulln an der Donau
Korneuburg
Klosterneuburg
Strasshof an der Nordbahn
Herzogenburg
Atzenbrugg
FLORIDSDORF
Obersiebenbrunn
Gablitz
Purkersdorf
Wien
Leopoldsdorf im Marchfeld
Gerersdorf
St. Pölten
Böheimkirchen
Neulengbach
Wienerwald
Pressbaum
Groß-Enzersdorf
Pyhra
Lainzer Tiergarten
Ober-Grafendorf
Altlengbach
Schwechat
Fischamend
Wilhelmsburg
Naturpark Föhrenberge
Brunn am Gebirge
Mödling
Traisen
Alland
Hainfeld
Gramatneusiedl
Lilienfeld
Kaumberg
Altenmarkt an der Triesting
Traiskirchen
Ramsau bei Hainfeld
Baden
Freiland
Kleinzell
Mannersdorf am Leithagebirge
Bad Vöslau
Ebreichsdorf
Kottingbrunn
Berndorf
Leobersdorf

Objektbeschreibung

Ehemaliges Hotel / Gasthausgebäude in traumhafter Grünlage mit knap 10.000 m² Grund (Grünland) und einer Bruttogeschoßfläche von 1230 m² im Herzen von Wienerwald!

HIGHLIGHTS:

- nur 20 Min. von Wien entfernt

- traumhafte Waldrandlage auf großem sonnigen Grund

- viele Nutzungsalternativen inkl. Tierhaltung

- geeignet als Pension / Heim / Hotel / Sanatorium oder Gasthaus/ Gemeinschaftliches Wohnprojekt/ Privathaus

- großes Umbaupotenzial - ca. 1240 m² BGF, Wohnfläche aktuell > 600 m²

Das Objekt kann sowohl privat als auch gewerblich genutzt/umgebaut werden.

Die Zufahrtstrasse ist teilweise eine befestigte Forststrasse. Aufgrund des abgelegenen Standortes ist ein KFZ notwendig. Die Zufahrtstraße wird im Winter von der Gemeinde geräumt.

Es besteht kein Anschluss an das öffentliche Wasser und Kanalnetz, die Errichtung ist aufgrund der geographischen Lage nicht möglich.

LAGE / INFRASTRUKTUR:

Der Wienerwald hat sich in den letzten Jahren zunehmend zu einem beliebten Zuzugsgebiet und Erholungsgebiet entwickelt. Die unmittelbare Nähe zu Wien und die gute Verkehrsanbindung durch die Süd- und Westautobahn garantiert den bestehenden Hotel- und Gastronomiebetrieben gute Auslastung. Ebenfalls die strategische Lage unweit der A1 und A21 bietet ein großes Potenzial.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:

Das großzügig angelegte, helle, ehemalige Pernsionsgebäude befindet sich in einer schönen Grünlage im westlichen Wienerwald. Die Autobahnabfahrt Hochstraß ist nur knapp 2 km entfernt. Die traumhafte Lage und die schnelle Autobahnanbindung machen diese Liegenschaft so interessant.

Das ehemalige Hotel - bzw. der Gastgewerbebetrieb wurde bis zum Jahr 2006 aktiv bewirtschaftet. Das Objekt ist aufgrund der Stillegung seit 2006 stark sanierungsbedürftig, die Substanz des Gebäudes ist jedoch in gutem Zustand. Eine Substanzuntersuchung wurde im Jahr 2011 durchgeführt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Brunnen, die seit Jahren die komplette Wasserversorgung der Liegenschaft mit einer Filteranlage problemlos gewährleistet haben.

Die Beheizung des Objektes erfolgte über eine zentrale Ölheizung, die im Kellegeschoss installiert wurde.

Das Heizungssystem der Liegenschaft und die Wasserversorgung muss komplett erneuert werden. Im Rahmen der Umbauarbeiten wäre eine Beheizung mit Pellets oder Luftwärmepumpe, kombiniert mit Photovoltaikanlage zu empfehlen. Die sonnige Lage ermöglicht die maximale Ausnutzung der Sonnenstunden.

Insgesamt bietet das Gebäude :

- 37 Zimmer mit/ohne Badezimmer (einige Abbrucharbeiten wurden im Innenbereich durchgeführt)

- 2 Seminarräume/ Speisesäle und einen großzügigen Schankraum

- große Küche ohne Einrichtung

- 3 große Terrassen - südwestlich/westlich orientiert

- Lagerräume und Abstellräume

- zusätzliche WC Anlagen auf dem Flur

Es handelt sich über ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Eine weitere Bebauung der Liegenschaft - aufgrund der bereits großzügigen Bebauung von mehr als 1300 m² Nutzfläche - ist nicht möglich. Für eine landwirtschaftliche Nutzung oder Tierhaltung muss die Bebauung (Erweiterung) individuell mit der Gemeinde abgeklärt werden.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss darf im Rahmen der Umbauarbeiten ausgebaut werden, die Balkone erweitert werden.

Im Rahmen eines Besichtigungstermines stelle ich Ihnen gerne die detaillierten Bestandspläne und Umbaupläne gerne zur Verfügung.

Das Gebäude besteht aus :

Kellergeschoß:

- Eingangsraum

- 3 Garagen

- Werkstatt

- Kühlraum

- Heiz- und Technikraum

- diverse Lager - und Abstellräume

Erdgeschoß:

- Speisesaal / Seminarraum

- Schankraum

- Gastgewerbeküche

- Waschräume und WC- Anlagen

- 3 zusätzliche Zimmer

- diverse Abstellräume

1. Obergeschoß:

- 13 Zimmer - alle mit Wasseranschluss, teilweise mit WC und Dusche

- 2 süd- und südwestlich orientierte Terrassen

- alle Zimmer verfügen über einen Ausgang auf einen Balkon

2. Obergeschoß:

- 13 Zimmer - alle mit Wasseranschluss, teilweise mit WC und Dusche

- von allen Zimmern ist der Balkon zugänglich

Dachgeschoß:

- 6 Zimmer, teilweise mit Bad und WC - ausgebaut

- 2 separate Balkone

- nicht ausgebauter Dachboden von ca. 80 m², der nach Rücksprache mit der Baubehörde ausgebaut werden darf.

Die Liegenschaft ist seit einigen Jahren bereits unbewohnt und sanierungsbedürftig. Im Innenbereich wurden teilweise einige Abbrucharbeiten bereits begonnen.

Gerne berate ich Sie in persönlichem Gespräch über die Nutzungsmöglichkeiten dieses Objektes.

KAUFKONDITIONEN:

Kontaktperson: Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter rueff@netmakler.at erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <5.500m
Polizei <4.500m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap