

**Perfekte Kombination aus Gastgewerbe und
Beherbergung in Wöllersdorf - Jetzt sichern für 599.000,00
€!**



Objektnummer: 3017-1

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	599,17 m ²
Zimmer:	13
Bäder:	12
WC:	13
Terrassen:	1
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	366,16 €
USt.:	73,23 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6

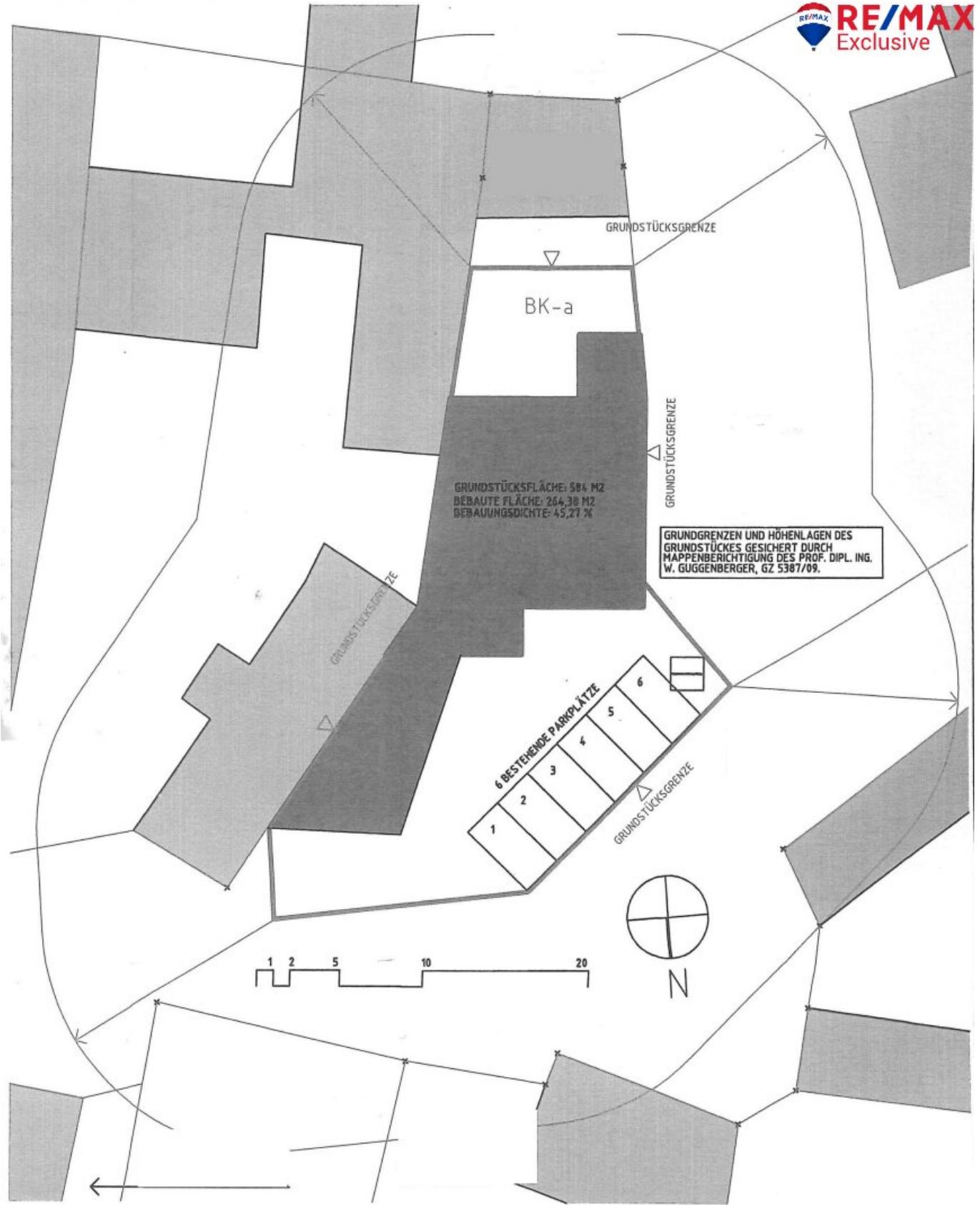






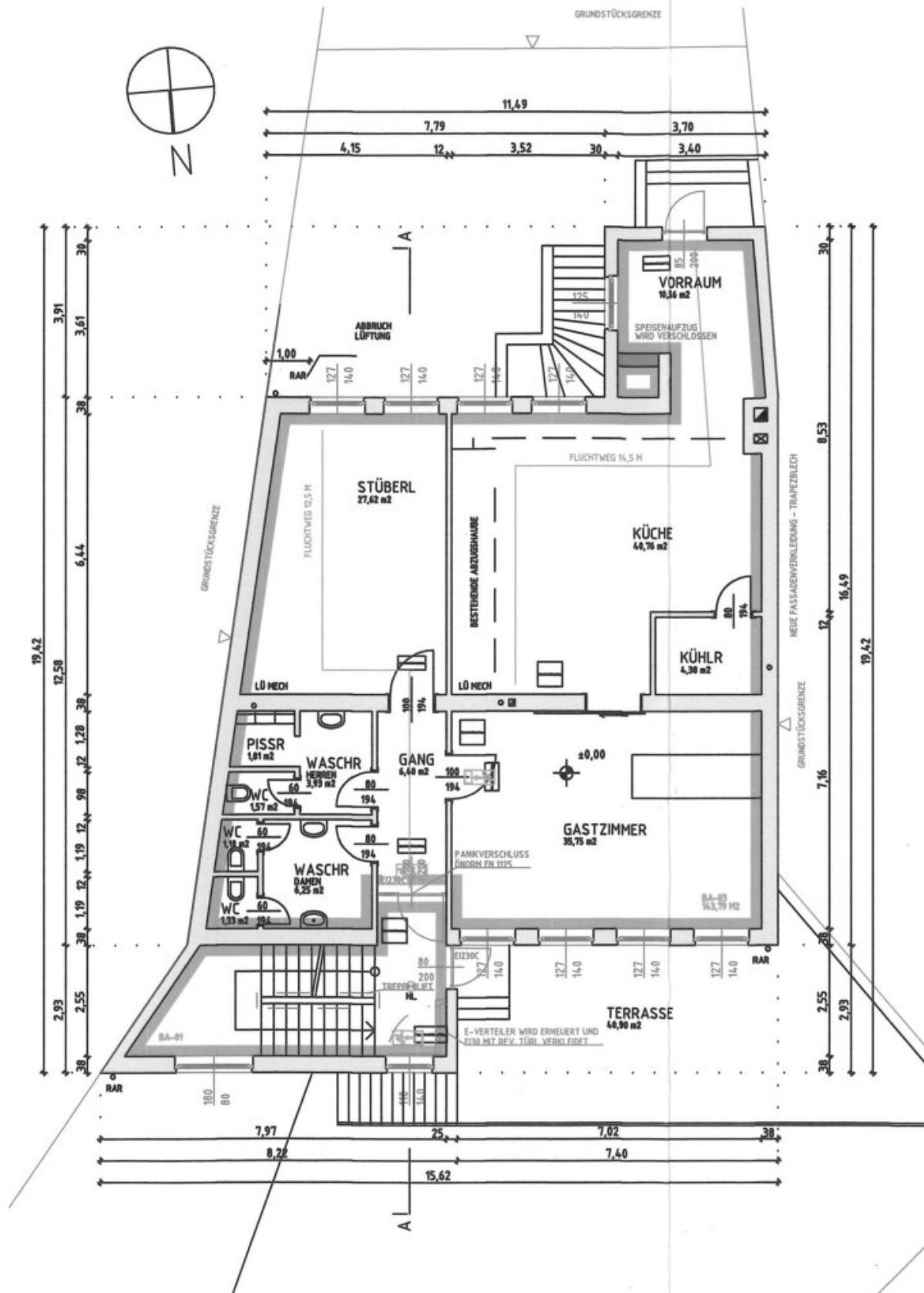






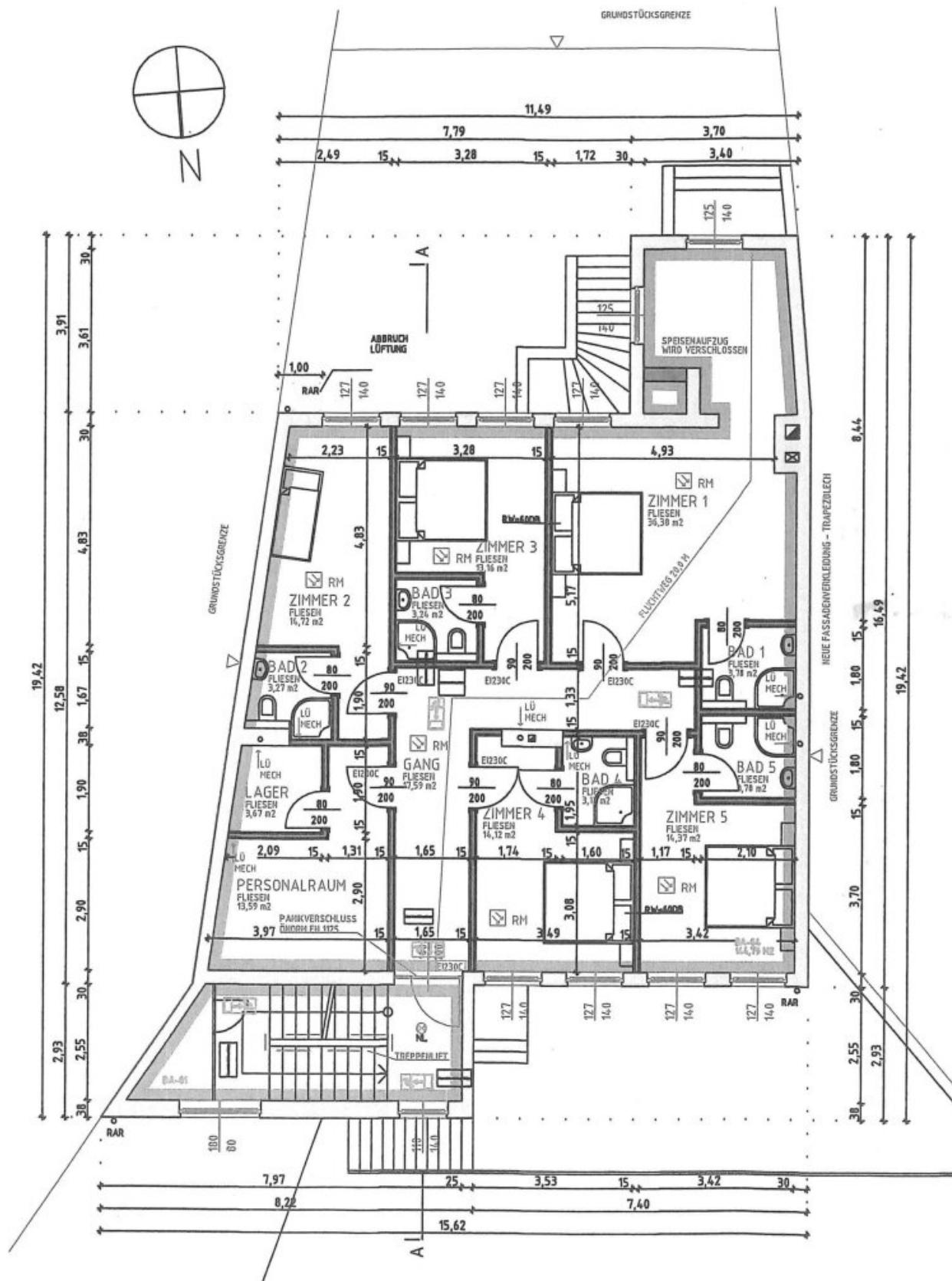
ERDGESCHOSS

The logo for RE/MAX Exclusive. It features the classic RE/MAX hot air balloon icon on the left, which is blue and red with the word "RE/MAX" in white. To the right of the icon, the word "RE/MAX" is written in large, bold, red capital letters. Below "RE/MAX", the word "Exclusive" is written in a smaller, black, sans-serif font.



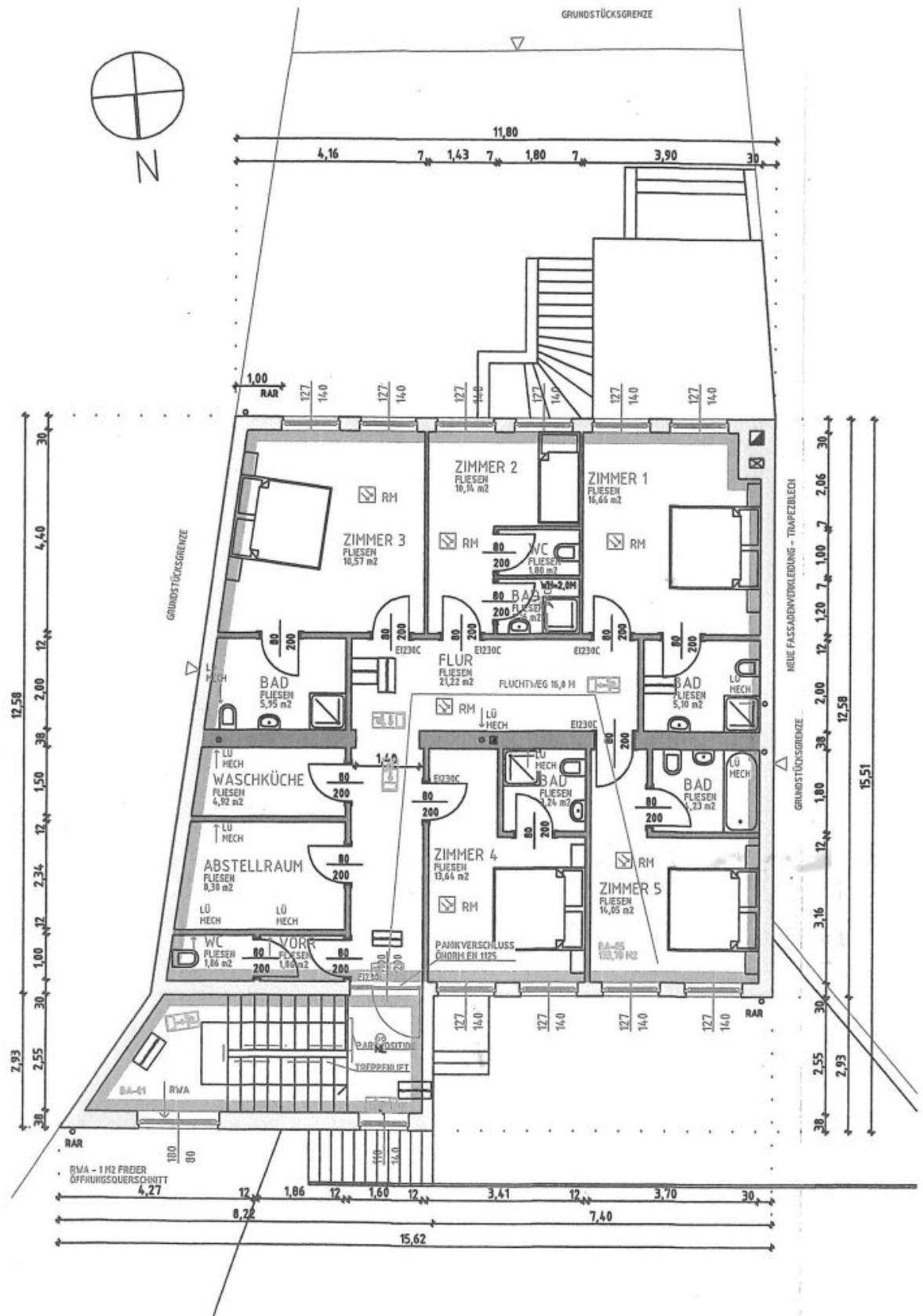
1. OBERGESCHOSS

RE/MAX Exclusive



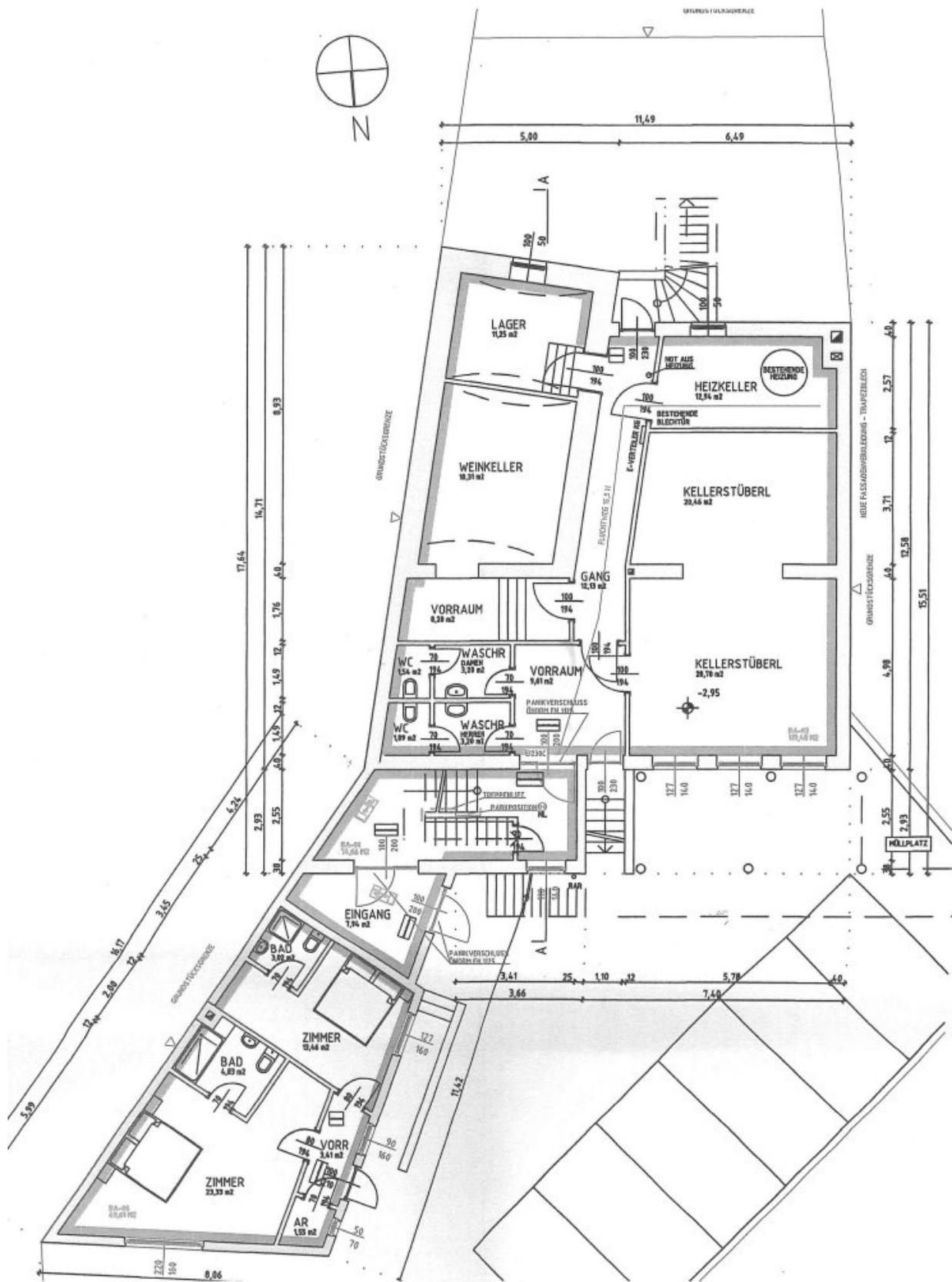
2. OBERGESCHOSS

The logo for RE/MAX Exclusive, featuring the RE/MAX globe icon to the left of the word "RE/MAX" in its signature red and blue font, with "Exclusive" written in a smaller, black, sans-serif font below it.



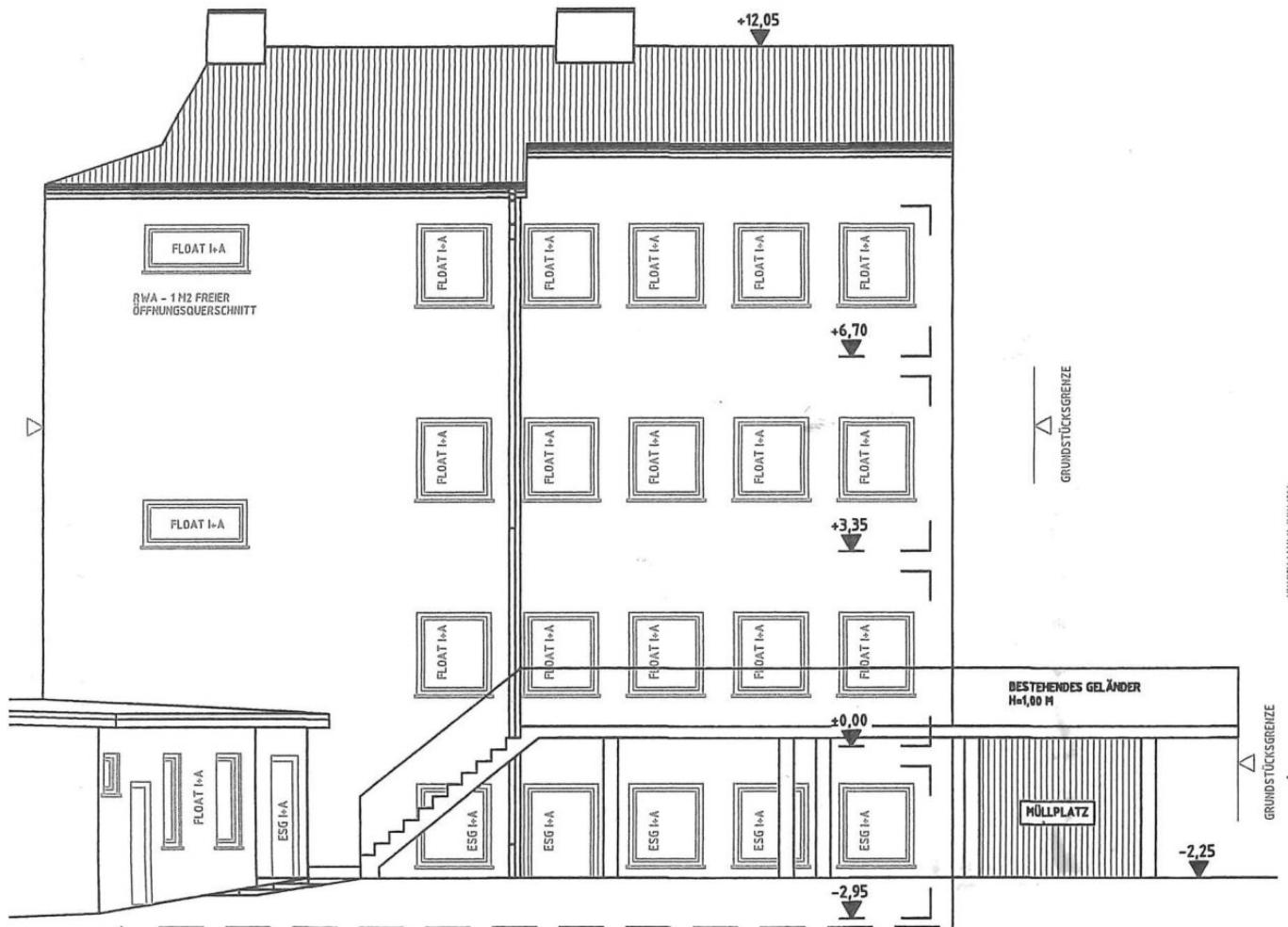
KELLERGESCHOSS

The logo for RE/MAX Exclusive, featuring the RE/MAX globe icon to the left of the word "RE/MAX" in a bold, sans-serif font, with "Exclusive" in a smaller, regular font below it.



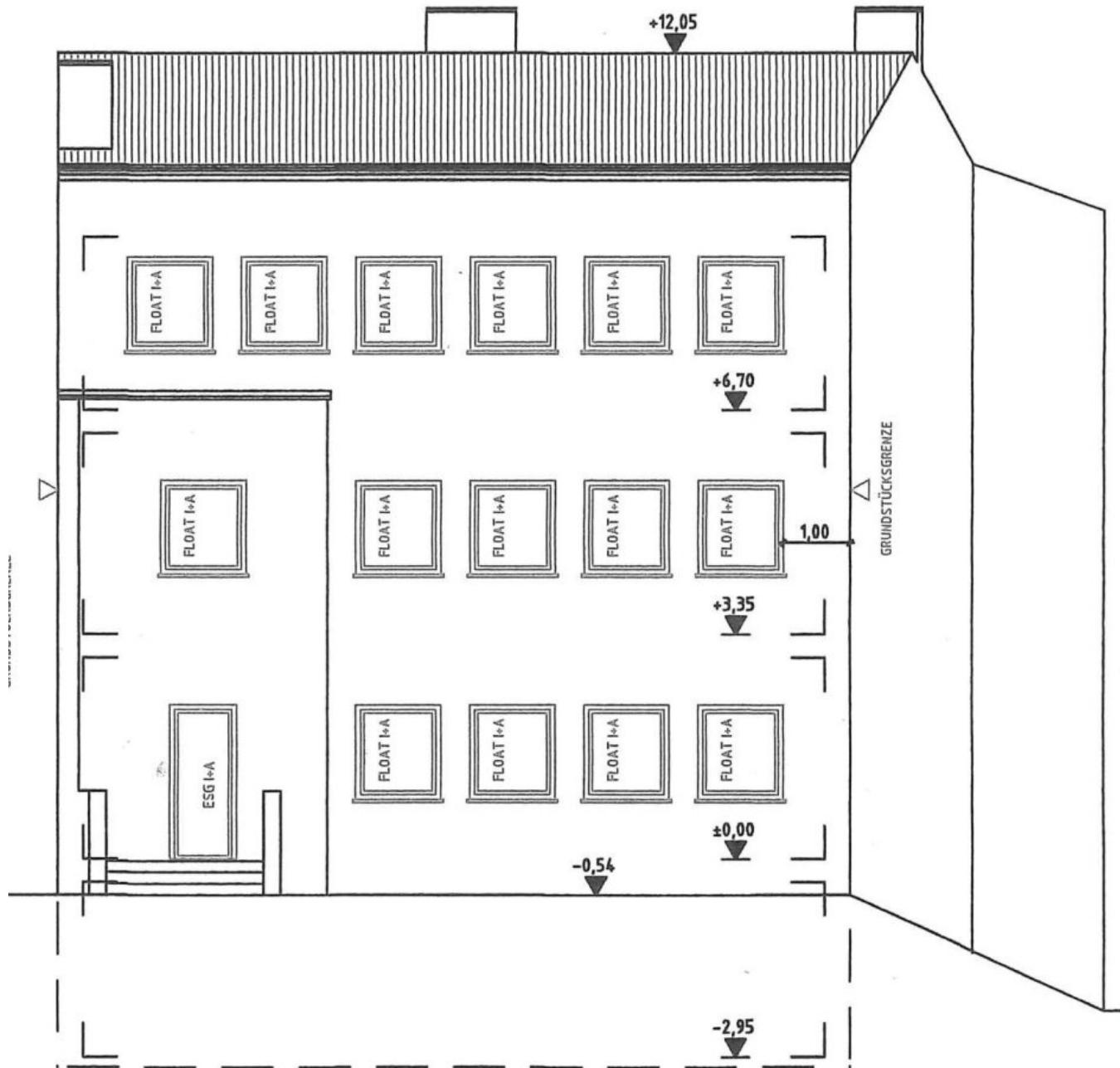
ANSICHT NORD

 **RE/MAX**
Exclusive



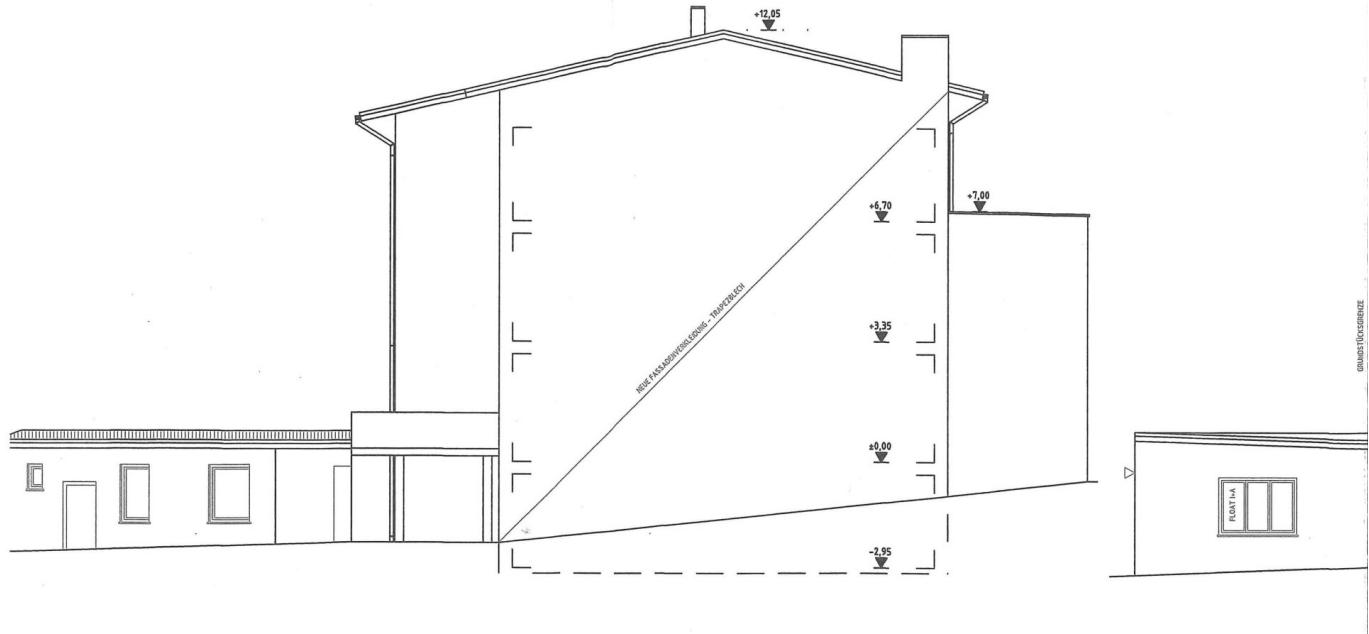
ANSICHT SÜD

 **RE/MAX**
Exclusive



ANSICHT WEST

 RE/MAX
Exclusive





realfinanz
Immobilienfinanzierung

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

bis zu
40 Jahre
Laufzeit

- 👉 Kostenlose Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich

- 👉 Jederzeit & Österreichweit
- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 599.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 59.900,00
Kreditbetrag	€ 527.120,00	Eigenmittel	€ 131.780,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz	3,25%
beispielhafte Rate	€ 2.197,51	10 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *	€ 922.953,14		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätsrisiken können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein EIS folgt im Zuge der Angebotslieferung eines Kreditinstitutes.

*Die Finanzierungshonorare, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 17.11.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir begleiten Sie bei Ihrer
nachhaltigen Energietransformation



PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station

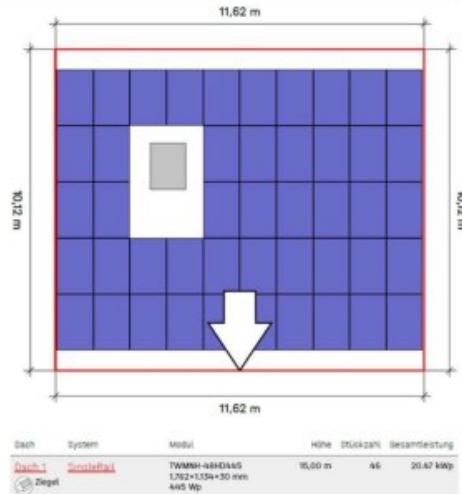
Energieunabhängigkeit für Piestingerstr. 1, 2752 Wöllersdorf in 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Beispielhafte Preise per 28.04.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach Ihrem Energiebedarf

Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt
Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

Objektbeschreibung

Diese Immobilie, die zum Kaufpreis von 599.000,00 € angeboten wird, umfasst eine großzügige Fläche von 599,17m² und bietet Ihnen insgesamt 13 möblierte Fremdenzimmer. Ob als Investitionsmöglichkeit oder als Traum für jeden Unternehmer, diese Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und bereit, Ihre Träume in die Realität umzusetzen.

Das Gastlokal inkl. großzügiger Terrasse, Bar und Küche ist derzeit verpachtet.

Alle Gästezimmer verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer inkl. WC und sind möbliert.

Die Innenausstattung der Immobilie ist ansprechend und funktional gestaltet. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt, während die Immobilie mit Gas und einer Zentralheizung beheizt wird.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für den Erfolg Ihres Gastgewerbes und Ihrer Gastronomie. Mit einer guten Verkehrsanbindung über Bus und Bahnhof ist die Immobilie leicht erreichbar. In der unmittelbaren Nähe befinden sich auch eine Schule, ein Kindergarten und eine Bäckerei, die Ihren Gästen einen bequemen Aufenthalt ermöglichen.

Die Gesamtfläche von ca. 599m² teilt sich wie folgt auf:

KG: ca. 187,58m²

- Vorräum
- WC
- Kellerstüberl
- Weinkeller
- Heiz- und Brennstoffkeller
- Nebengebäude mit 2 Fremdenzimmern (jeweils inkl. Badezimmer)

EG: ca. 137,08m² (verpachtet)

- WC
- Stüberl für ca. 30 Personen
- Gastraum mit Schank für ca. 25 Personen

- vollausgestattete Küche mit anschließendem Kühlraum

1. OG: ca. 144,79m²

- 6 Fremdenzimmer jeweils inkl. Badezimmer

2. OG: ca. 129,72m²

- 5 Fremdenzimmer jeweils inkl. Badezimmer

- Waschküche

- Abstellraum

- WC

Ausstattung:

- Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung (Gastro - und Hotellerie)

- Gaszentralheizung (2019)

- 13 Fremdenzimmer

- 1 verpachtetes Gastrolokal

- 9 Parkplätze

- Gästeterrasse

- separate Stromzähler für Gastro und Hotel

Der Preis: € 599.000,--

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu

wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap