

## **Wirtshaus, vielseitig gestaltbares Lokal in Pottenbrunn – Jetzt zugreifen!**



Gastraum KI unterstützt

**Objektnummer: 6109/1542**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3140 Pottenbrunn
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	781,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

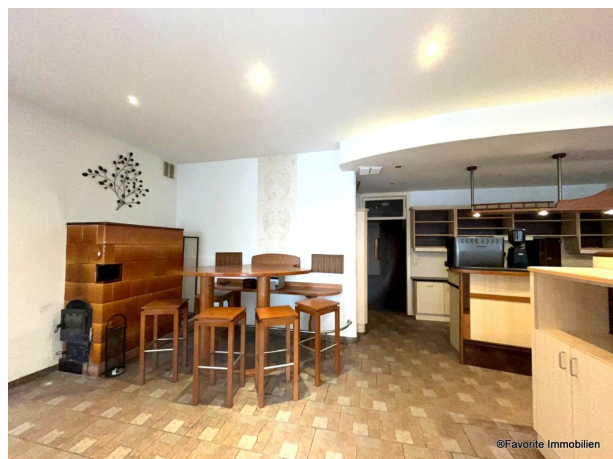


### **Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100  
F +4314106879

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

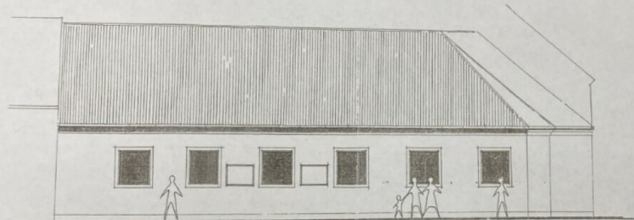




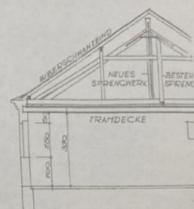






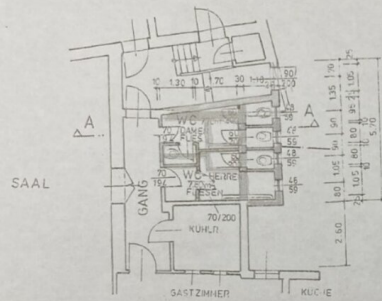


OSTANSICHT

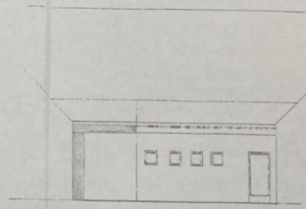


SCHNITT C-D

GRUNDRISS



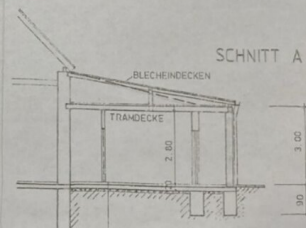
HOFANSICHT



LAGEPLAN



SCHNITT A -A

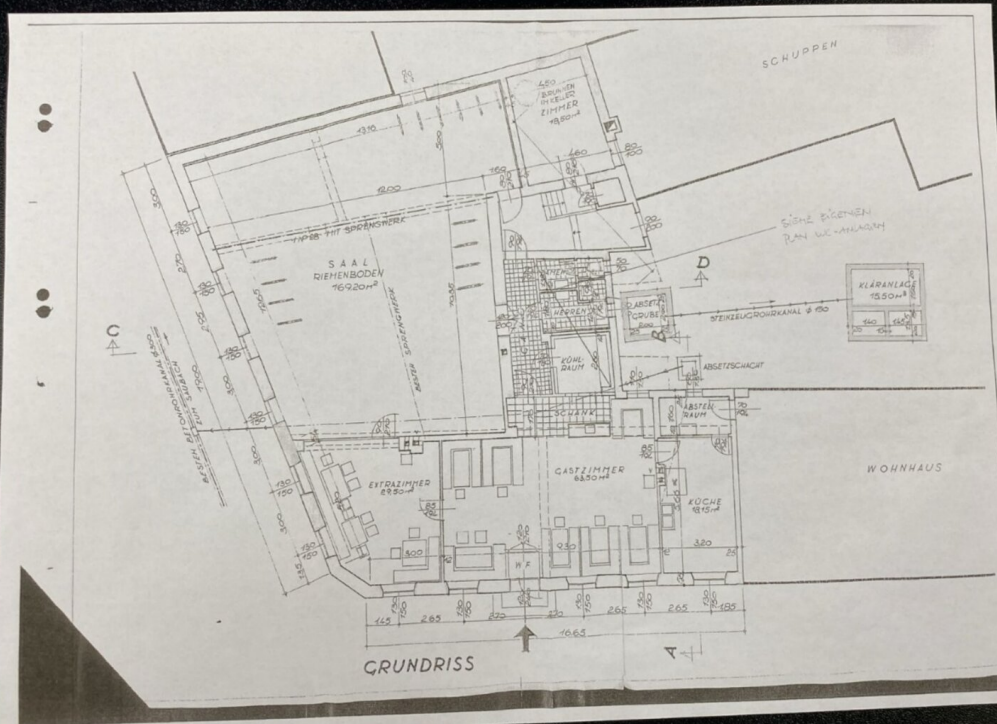


LEGENDE:

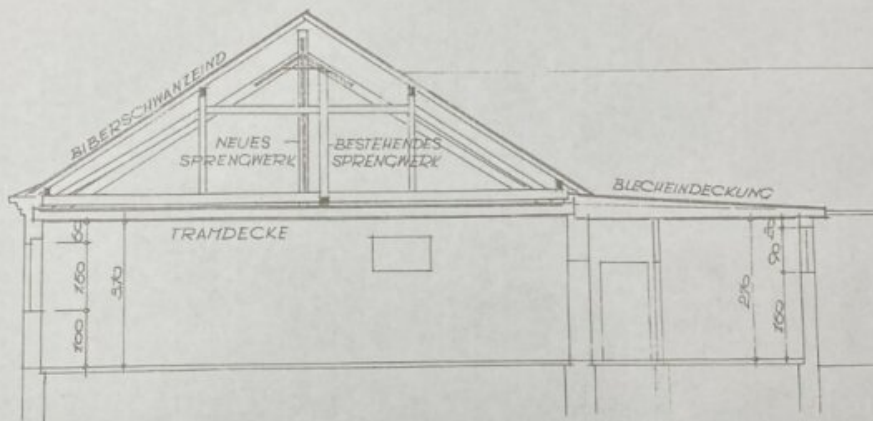
- ☐ ALT
- ☐ ABBRUCH
- ☐ NEU

FLIESEN  
ESTRICH 5 cm  
PAE FOLIE  
1 - BETON 15 cm  
DOLIERUNG 10 - 15 cm









SNITT C-D

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lebenskapitel in Pottenbrunn, Niederösterreich!

Mit einem großzügigen Flächenangebot von 454 m<sup>2</sup> steht Ihnen hier ein Raum voller Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung. Der Kaufpreis von nur 355.000,00 € macht diese attraktive Immobilie besonders interessant für Investoren und zukünftige Betreiber.

Die Gastronomie ist bereits bestens ausgestattet und wartet nur darauf, von Ihnen belebt zu werden. Genießen Sie die hochwertigen Fliesen und das stilvolle Parkett, die nicht nur eine ansprechende Optik bieten, sondern auch pflegeleicht sind. Die integrierte Einbauküche ist perfekt für die Zubereitung köstlicher Speisen und vereinfacht die Abläufe in Ihrem Gastronomiebetrieb.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Immobilie ist die angeschlossene Bar, die den Gästen einladende Atmosphäre für gesellige Stunden bietet. Die sanitären Einrichtungen sind durchdacht gestaltet, mit einem Pissoir sowie getrennten Toiletten und einem praktischen Gäste-WC, um den Komfort für Ihre Kunden zu maximieren.

Außenbereich und Garten laden zum Verweilen ein und bieten eine wunderschöne Möglichkeit, im Freien zu entspannen oder Veranstaltungen zu feiern. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Gäste im Sommer bei einem kühlen Getränk im Garten entspannen und die Atmosphäre genießen.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Plus: Pottenbrunn ist bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass Ihre Gäste Sie problemlos erreichen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem eine Apotheke und einen Supermarkt, wodurch die Lage nicht nur für Gastronomie, sondern auch für die Wohnqualität hervorragend ist.

Ob Sie den Traum vom eigenen Restaurant verwirklichen oder eine neue Herausforderung im Gastgewerbe suchen, diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage dafür. Nutzen Sie die Chance, in eine blühende Gastronomieszene einzutauchen und gleichzeitig in einem charmanten Wohnraum zu leben.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Ihr neues Zuhause und Ihre Geschäftsidee warten bereits auf Sie in Pottenbrunn!

### Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu

vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap