

## **4 Sterne Hotel mit 35 modernisierten Zimmern und Restaurant**



**HANSY**  
IMMOBILIENMANAGEMENT

**Objektnummer: 2504**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2353 Guntramsdorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	35
<b>Keller:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.945.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.665,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Hansy

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494  
H +43 664 4232494

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



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
[www.hansy.at](http://www.hansy.at)







SCHÖN, DASS SIE SICH TRAUNT  
Heiraten im Jagdhof

In unmittelbarer Nähe zu Schloss Laxenburg, dem Barockpavillon in Guntersdorf und mit viel langjähriger Berufserfahrung sowie dem richtigen Gespür für Ihr Fest die Feste helfen wir Ihnen mit exakter Planung, professioneller Beratung und bei allem was Ihren Hochzeitstag betrifft.

Mit viel Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl verleihen wir jeder Hochzeitstafel die persönliche Note des Barocksaales und somit viel Individualität, um Ihnen einen unvergesslichen Tag zu bescherten.





B U S I N E S S   I M   J A G D H O F

# Seminare, Workshops & more

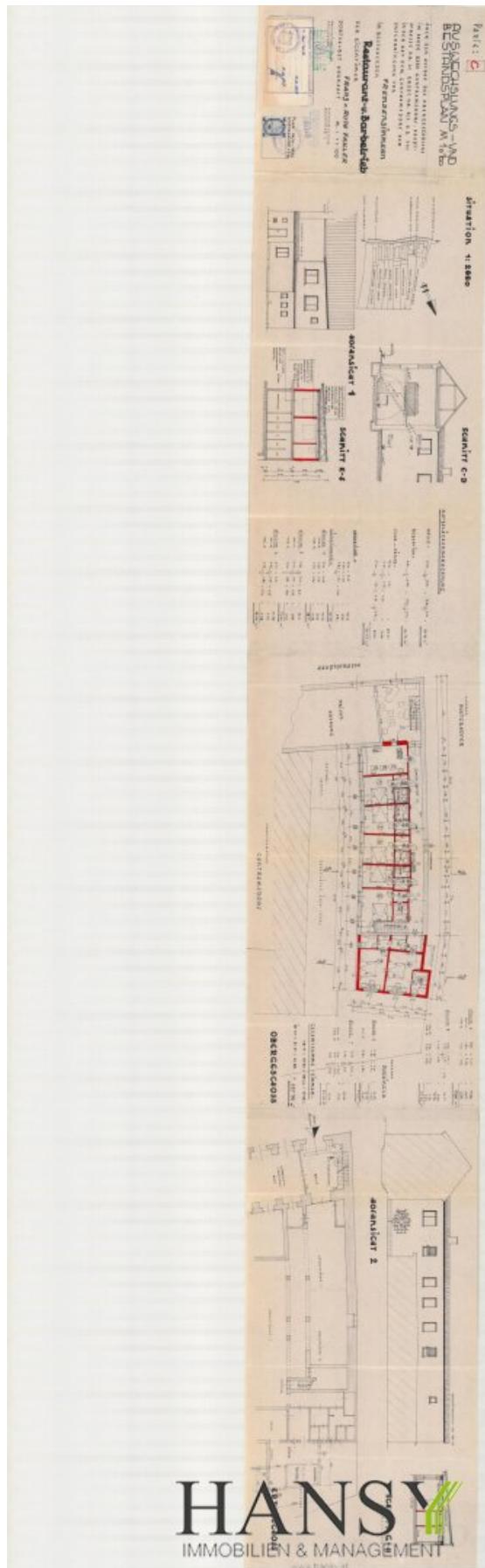
D E R   J A G D H O F

## Ihre Seminarlocation

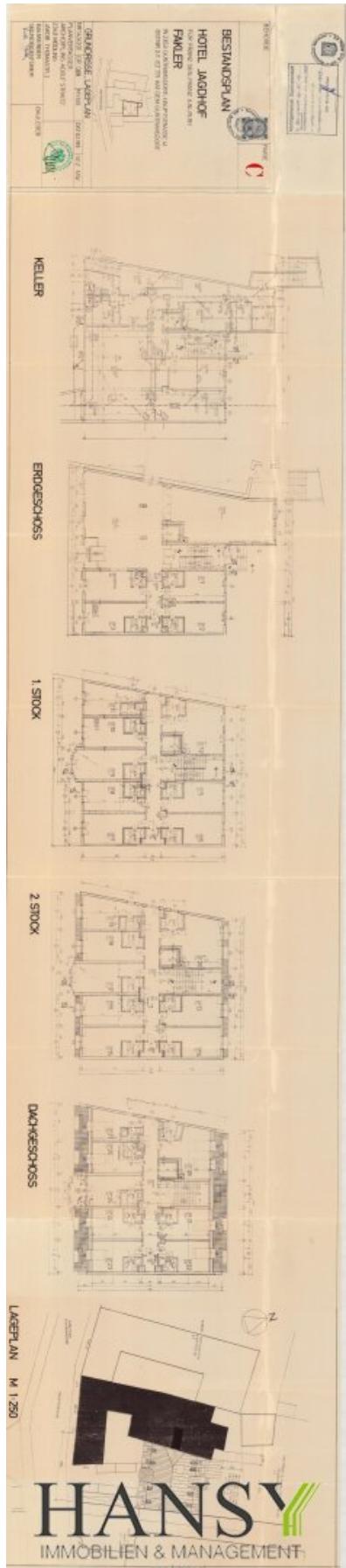
in der Thermenregion

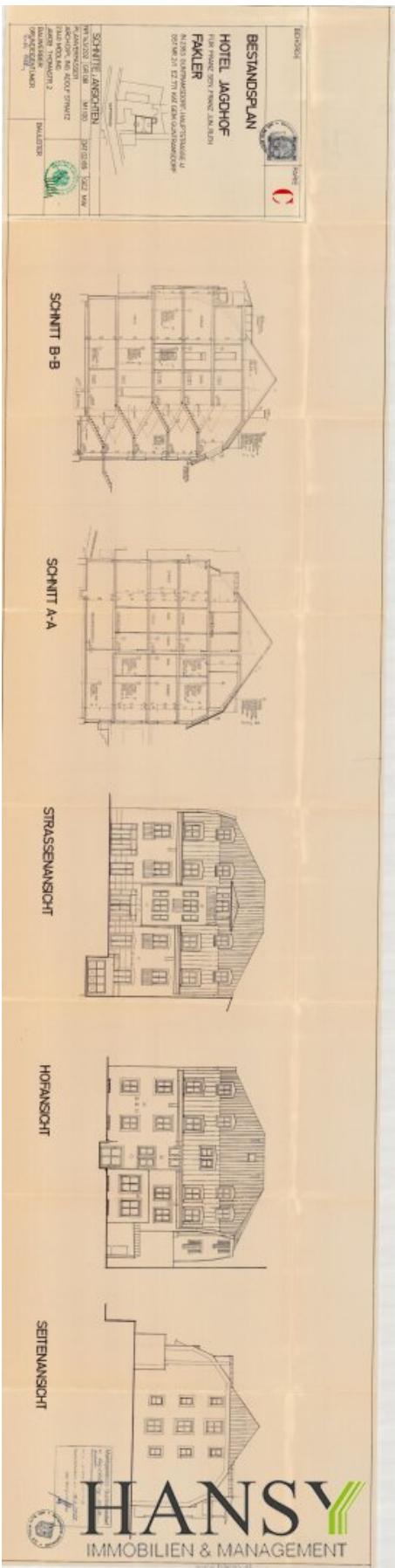
Der Jagdhof liegt in der Thermenregion nahe Wien und ist sowohl öffentlich als auch privat leicht zu erreichen.

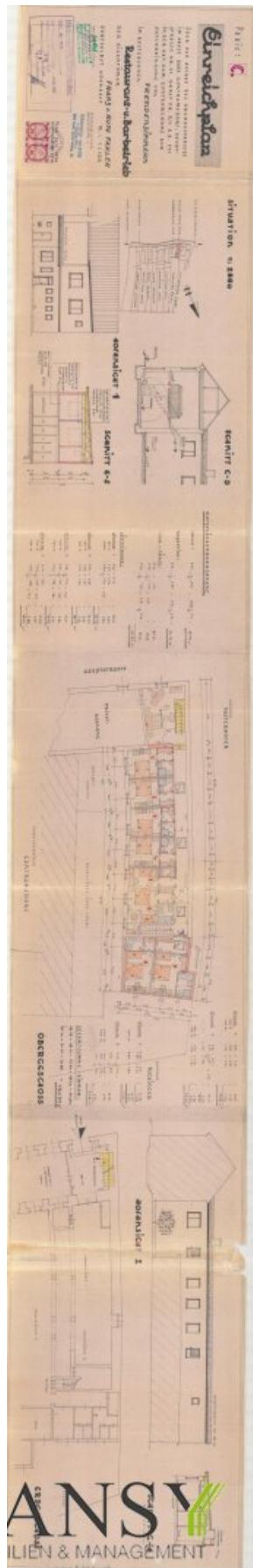
**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT









# ERDGESCHOSS

1:100



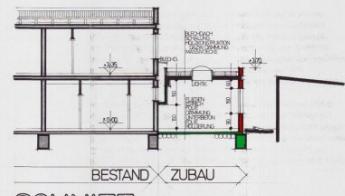
JAGDHOF  
FAM. FAKLER

## LEGENDE

ALTBESTAND	ABRUCH
ZIEGELMWERK	STAHLBETON
STAMPFBETON	



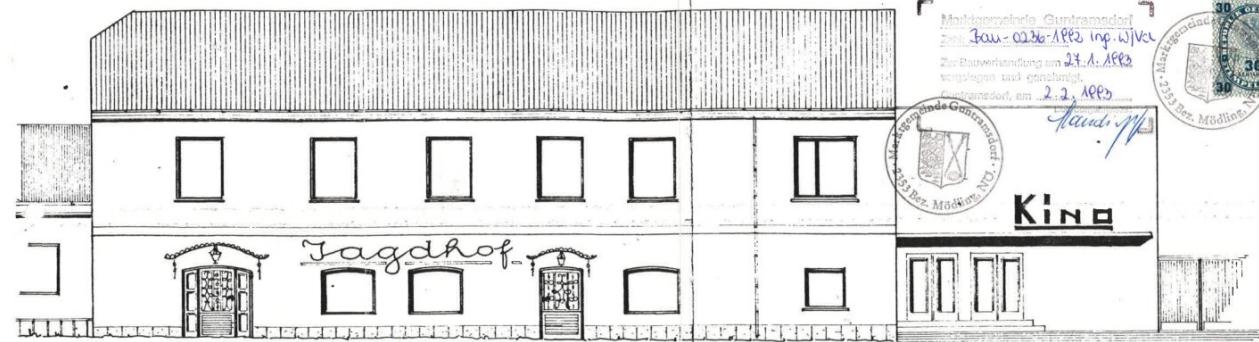
NORDANSICHT



SCHNITT

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

NORDANSICHT

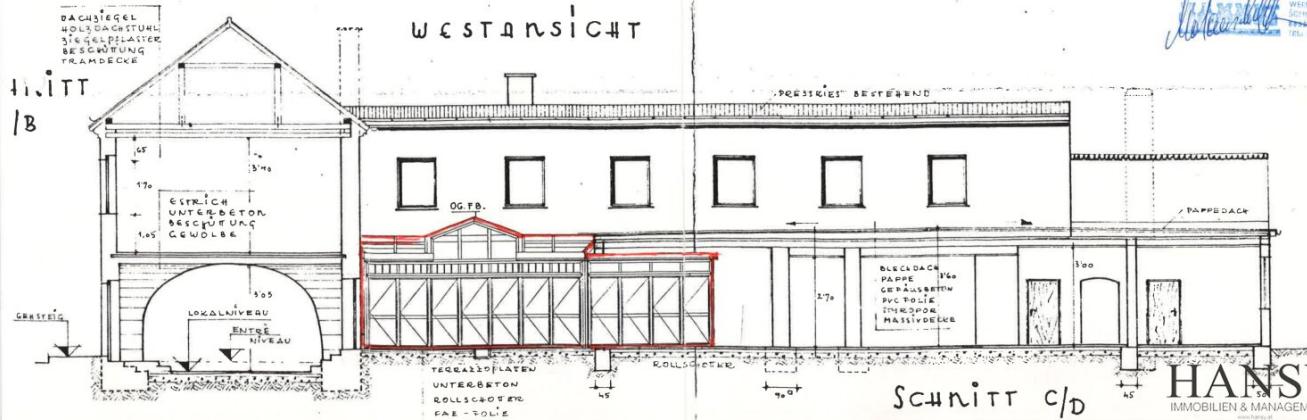


Marktgemeinde Guntramsdorf  
BAU-0236-1993 imp. WIVKA  
Zur Bauverhandlung am 24.1.1993  
verpflichtet und geschworen.  
Guntramsdorf, am 2.2.1993

Hand: JF



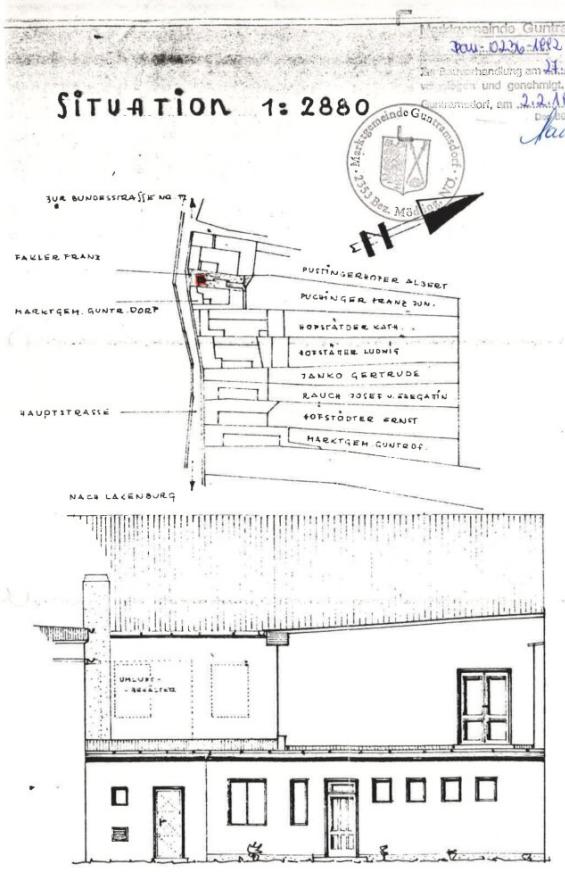
WESTANSICHT



SCHNITT C/D

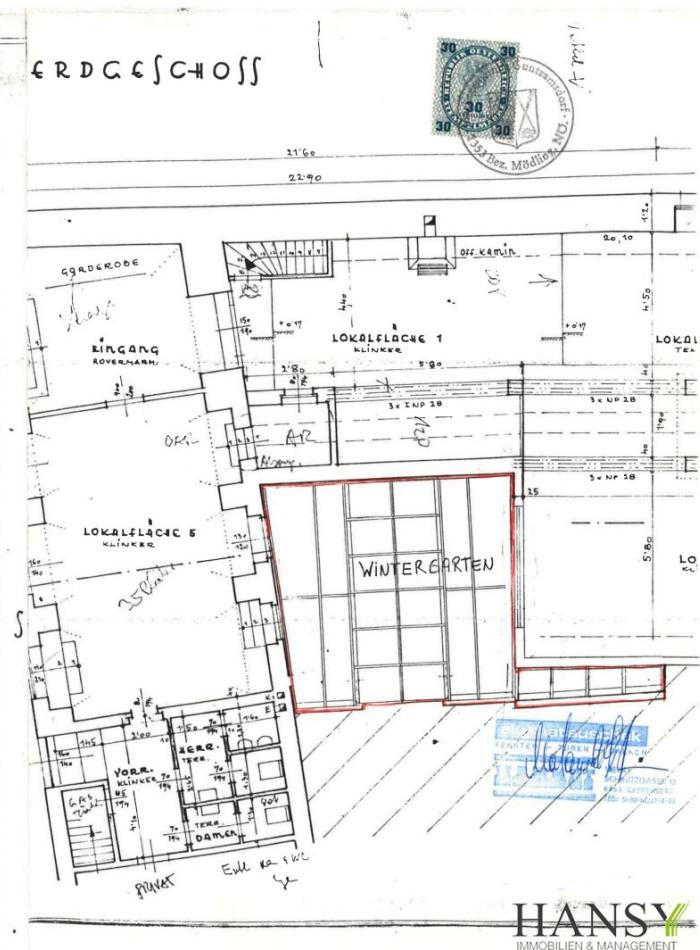
HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at

**SITUATION 1: 2880**



**SÜDANSICHT**

**ERDGESCHOSS**



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
[www.hansy.at](http://www.hansy.at)



FENSTER & TÜREN  
Johann Stippl Ges.m.b.H.  
A-1220 Wien, Kagraner Platz 8  
© 01/203 11 01 D 01/203 11 01-20  
e-mail: office@stippl.at  
Internet: www.stippl.at

## MARKTGEMEINDE GUNTRAMSDORF

am 06. Juni 2006

€ ..... 3,60 .....  
Bundesgebühr entrichtet.

## Baubeschreibung

Bauvorhaben: Errichtung eines Wintergartens

*Hotel Landhof  
2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 41*

Baugrundstück Nr.: 2/1, EZ.: 731

MARKTGEMEINDE GUNTRAMSDORF  
Dieser Plan wurde mit Bescheid vom  
06.06.2006 Bauamt Zl. 300 0028 2006  
genehmigt.  
Guntramsdorf, am 06.06.2006

Der Bürgermeister:

*Karl Jirayr Wohl*

Bauausführung:

Nutzfläche Wintergarten neu: 30,74 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche Wintergarten neu: 32,40 m<sup>2</sup>

Lichte Raumhöhe: 2,50 m



Technische Beschreibung:

1. Fundamente: U-Beton, Streifenfundamente

2. Aufgehende Wandelemente: Wandelemente aus Holz-Aluriegelkonstruktion 10 cm

3. Isolierung:  
a) der aufgehenden Wandelemente: 1 Lage GV 45  
b) des Fußbodens n. unterkellerter Räume: 1 Lage GV 45

4. Dachstuhlkonstruktion: Pultdach – Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Glaseindeckung

### Dachverglasung - ESG

Dachverglasung:

0,6 cm ESG  
1,4 cm Luftzwischenraum  
0,6 cm ESG

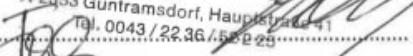
$k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; Isolierverglasung lt. ÖNORM  
Abdeckschiene aus Aluminium und Gummibasisprofil  
Inkl. Wandanschluss- und Glasstoßverblechung  
pulverbeschichtet

### 6. Fenster und Türkonstruktion:

Holzart – Fichte dreischichtverleimt, astfrei, 80 mm  
Grundierung – Acryl wasserlösliche der Fa. Adler  
Endbehandlung – Acryl Dickschichtlasur der Fa. Adler  
Dichtung – Umlaufende Lippendichtungen,  
dauerelastisch, austauschbar  
Beschläge – Einhand-Drehkippbeschlag,  
Funktionssicherheit durch Markenqualität  
Verglasung – Fenster und Türen ISO Std. 4/16/4,  
beidseitig umlaufend dauerelastisch versiegelt  
 $k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$

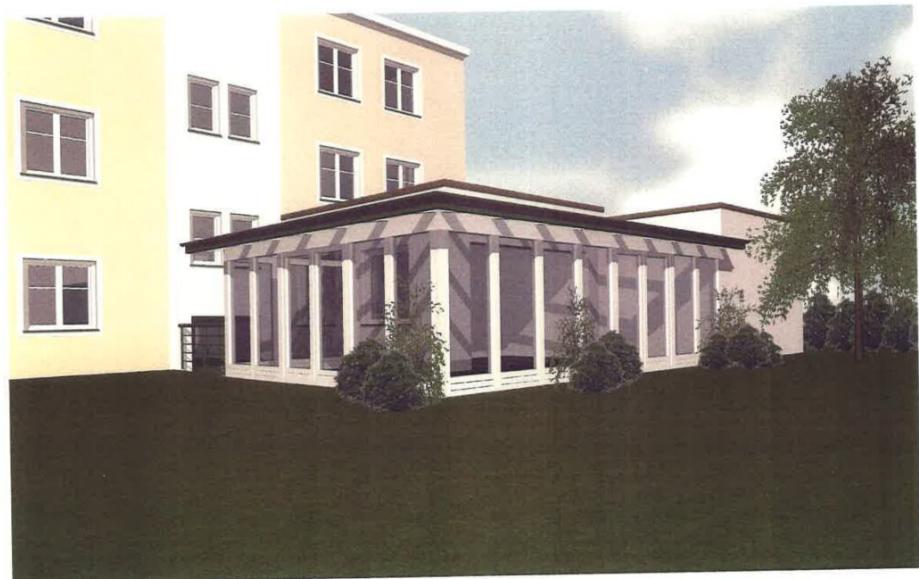
Wien, 25.04.2006

Bauführer u.  
Planverfasser:.....

Bauwerber:  Tel. 0043 / 22 36 / 58 8 29

 **STIPPL**  
FENSTER & TÜREN  
Johann Stippl Ges.m.b.H.  
A-1220 Wien, Kagraner Platz 5  
© 01/203 11 01 D 01/203 11 01 00  
e-mail: office@stippl.at  
Internet: www.stippl.at

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at



**S T I P P L**

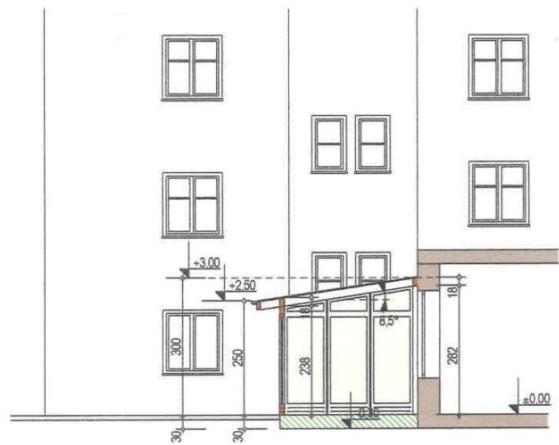
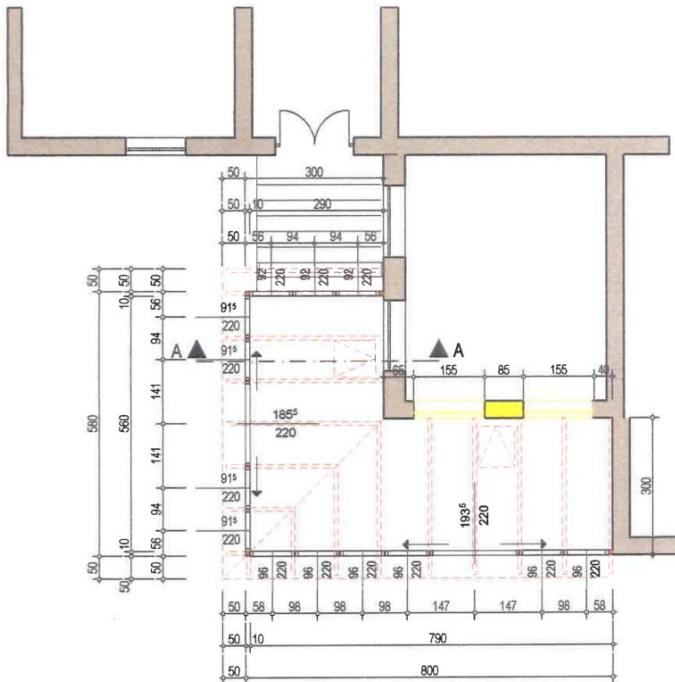
FENSTER & TÜREN  
Johann Stippel Ges.m.b.H.  
A-1220 Wien, Kagrantner Platz 8  
G 01/203 11 01 D 01/203 11 01-20  
e-mail: office@stippel.at  
Internet: www.stippel.at

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at



**STIPPL**  
FENSTER & TÜREN  
Johann Stippl Ges.m.b.H.  
A-1220 Wien, Kagrainer Platz 8  
G 01/203 11 01 D 01/203 11 01-20  
e-mail: [office@stippl.at](mailto:office@stippl.at)  
Internet: [www.stippl.at](http://www.stippl.at)

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
[www.hansy.at](http://www.hansy.at)



**WINTERGARTEN:**

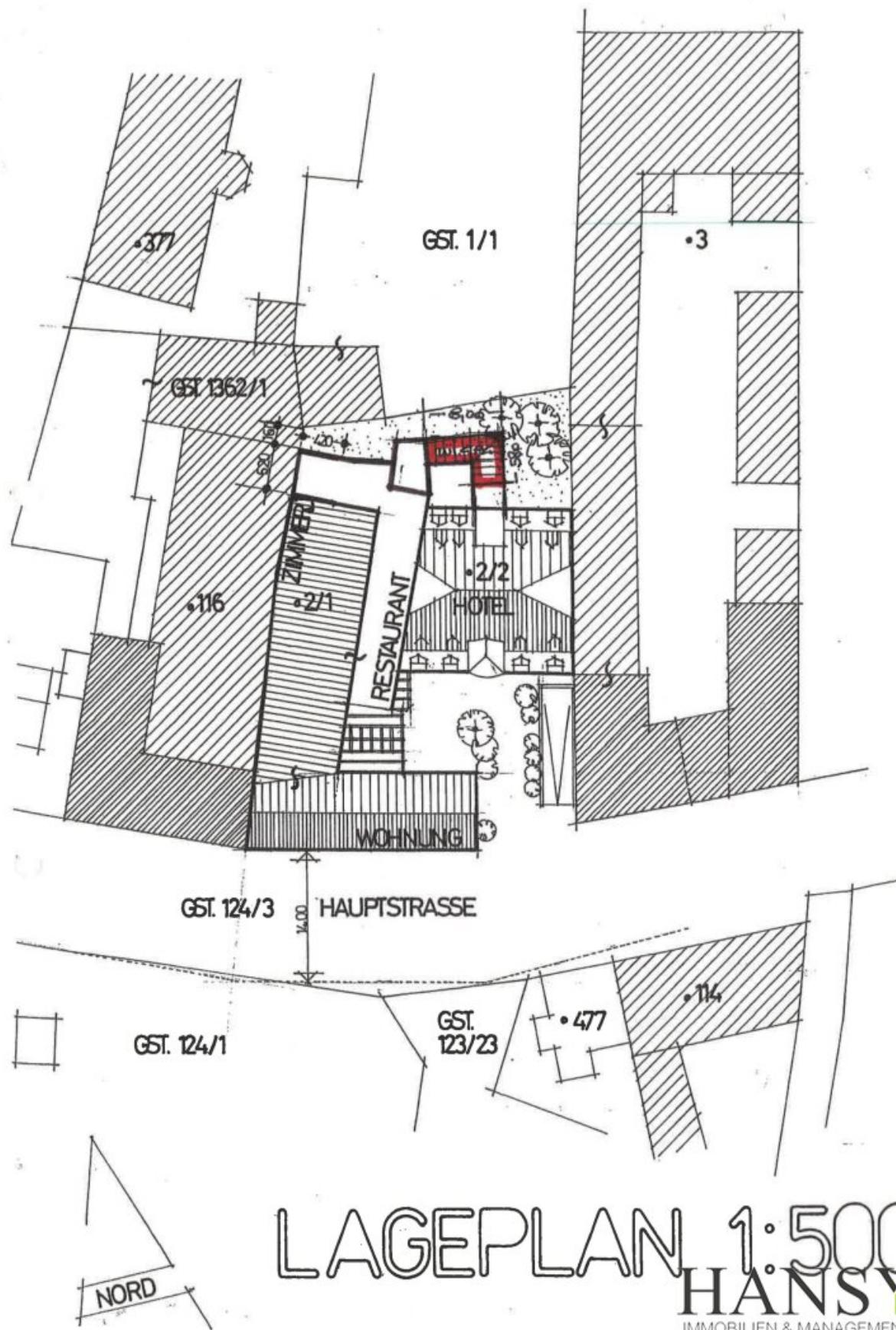
**NFL.: 30,74 m<sup>2</sup>**  
**Bebaute Fläche: 32,40 m<sup>2</sup>**

**STIPPL**  
 FENSTER & TÜREN  
 Johann Stippl GmbH, m.b.H.  
 A-1130 Wien, Leggenv. Platz 5  
 Tel. 01/203 11 01, Fax 01/203 11 01-20  
 e-mail: office@stippl.at  
 Internet: www.stippl.at

PULTDACH

DARSTELLUNG - M.: 1:100

**HANSY**  
 IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
 www.hansy.at



# Objektbeschreibung

Im Zentrum von Guntramsdorf, rund 20 km von Wien entfernt, verbirgt sich hinter der nostalgischen Fassade eines traditionsreichen Gasthofes ein moderner 4 Sterne Komfort.

Das "Landhotel Jagdhof" liegt in der Thermenregion nahe Wien und ist sowohl öffentlich als auch privat leicht zu erreichen.

Ein Landhotel mit derzeit 35 Zimmer

3 Seminarräume von 4 –40 Personen mit freien W-Lan und Beamer ausgerüstet.

1 edles Restaurant ( 2 Hauben Niveau ) verführt auch seit Jahren die Externen Gäste.

1 Bürgerliches Gasthaus "Der Platzhirsch" befindet sich ebenfalls im Objekt.

1 Aufzug von Keller bis ins Obergeschoß.

Gastro- Küche komplett ausgestattet, 2 Hotelbars und vieles mehr!

In diesen Objekt steckt noch viel an Potenzial, denn eine Aufstockung wäre bautechnisch und auch von der Flächenwidmung möglich. ( rund eine Verdoppelung der Zimmeranzahl)

Es gibt auch Gespräche mit den angrenzenden Grundstücken für eine zukünftige Hotelerweiterung.

Die derzeitige Nutzung: Unabhängig vom Bestehenden Hotelbetrieb und Restaurant werden Hochzeiten, Geburtstagsfeiern, Bälle, Seminare, Workshops und Weinverkostungen internationaler Gebiete abgehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <5.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap