

# Pension mit Gastronomie & Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Braunau am Inn – zu verkaufen

**KONEX**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 7678/319**

**Eine Immobilie von KONEX Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	643,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	15
<b>WC:</b>	15
<b>Balkone:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 13,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,86
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

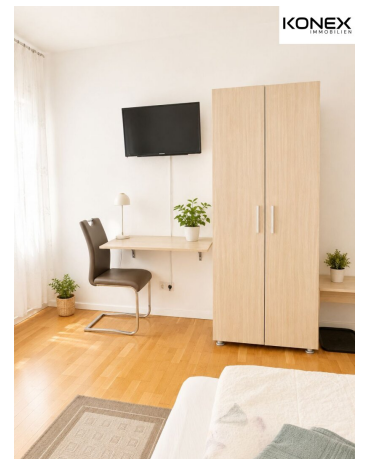


**Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny**

KONEX Immobilien GmbH  
Alpenstraße 26  
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05







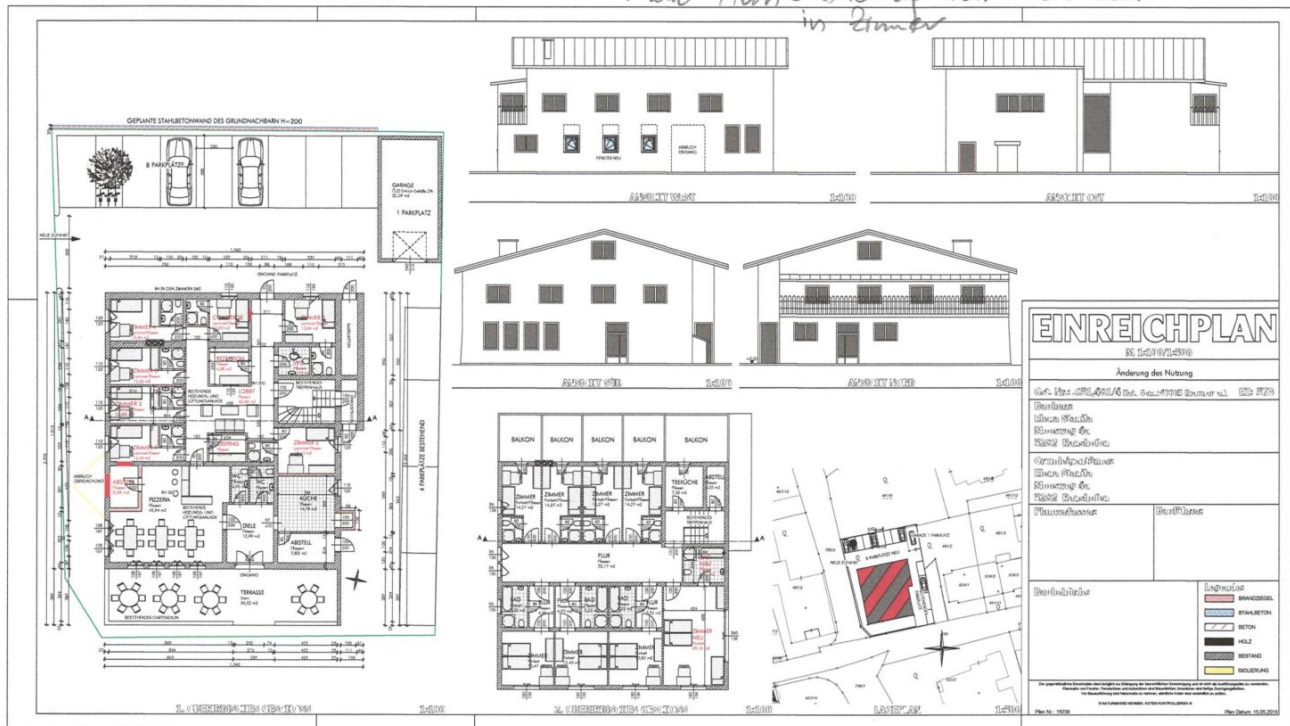






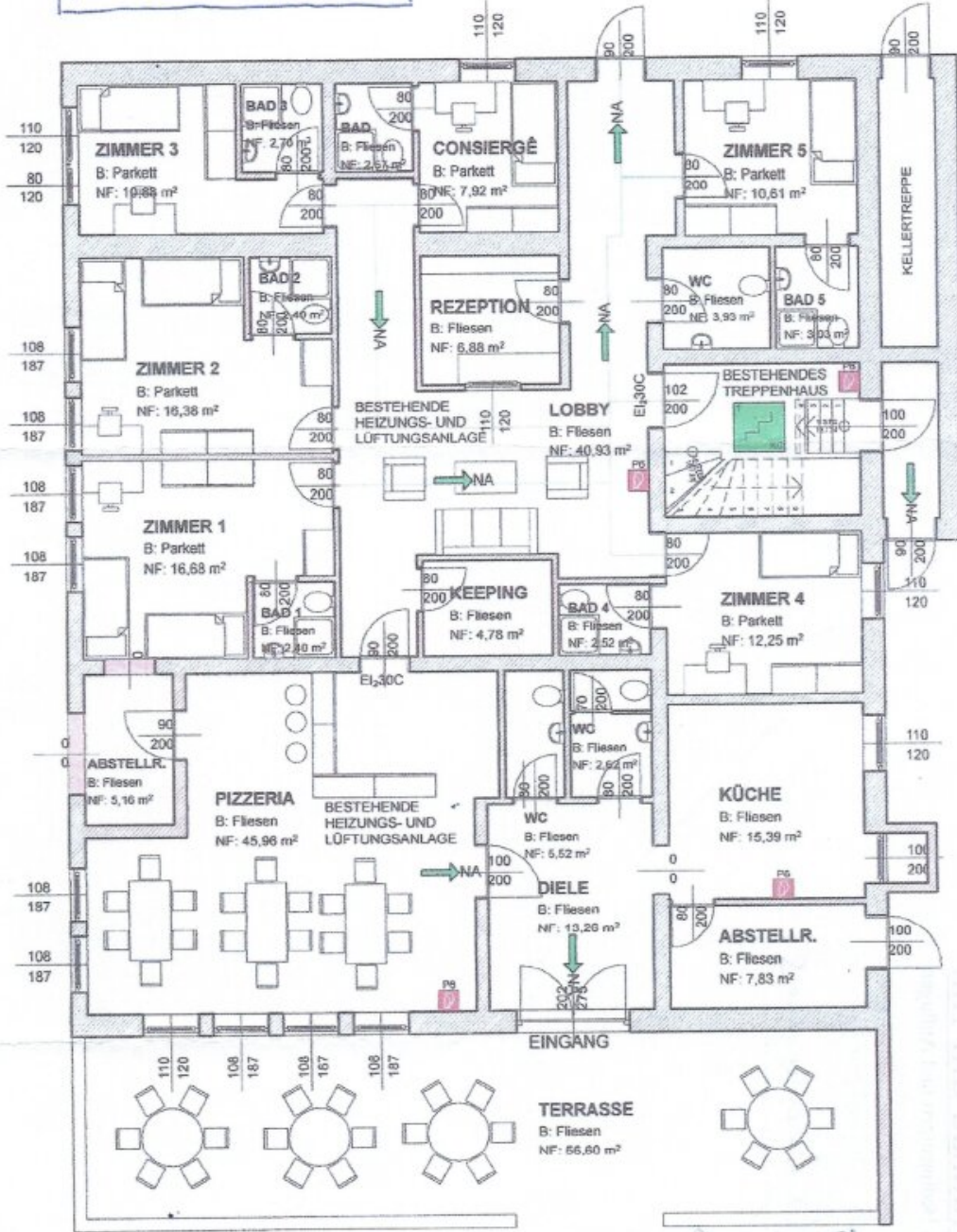
**KONEX**  
IMMOBILIEN

*Neue Plan - Änderung von Restaurant  
in 2. Stock*



Eingang per 1

**ÄNDERUNGS PLAN**



Bauverbin: *Paula Elena*

**ERDGESCHOSS**

Gebühr von EUR 3,90  
ist zu entrichten



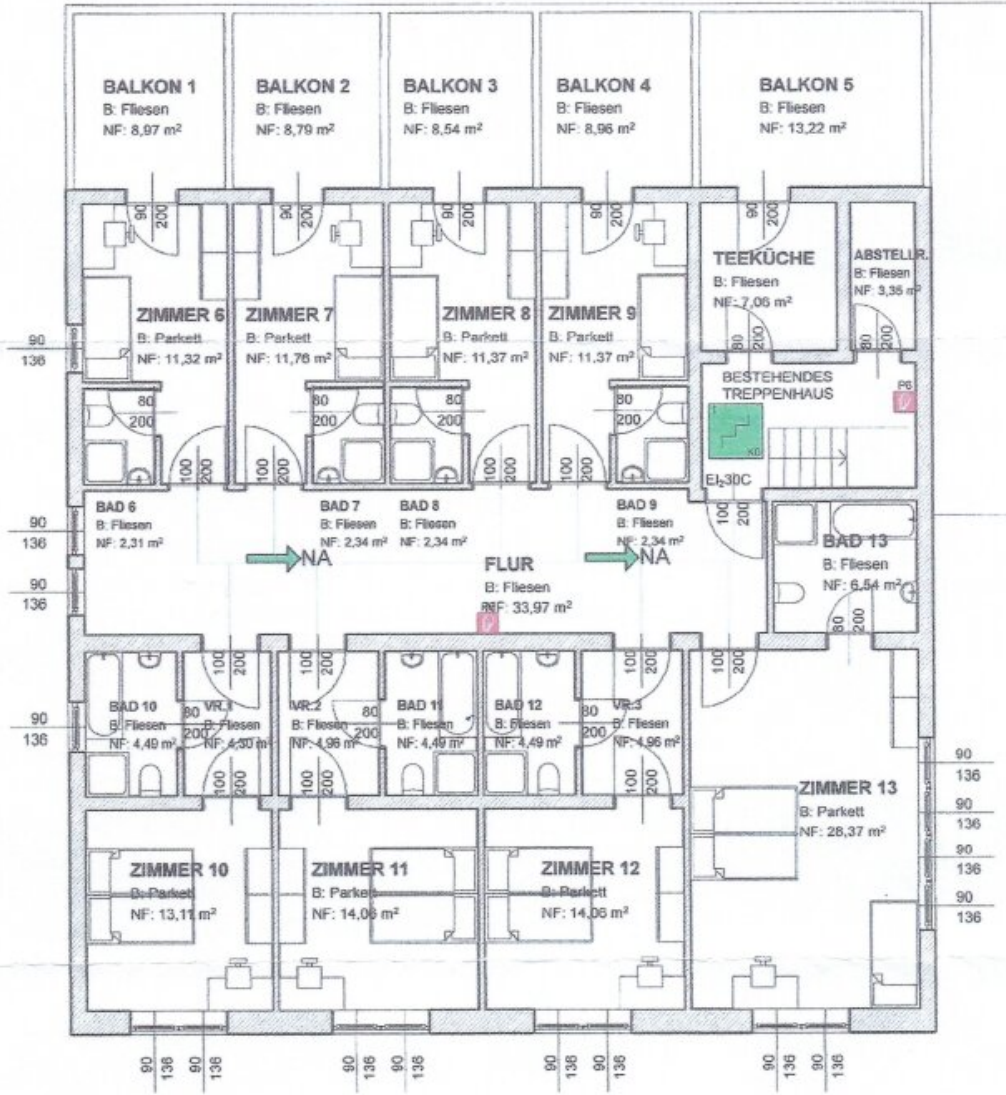
365 TAGE IMMOBILIEN  
REALESTATE AG  
Pflanzweg 10  
10117 Berlin

22.12.16

Baupflichtung: *Planer/Architekt*

**ÄNDERUNGSPLAN**

BVH LAAB, STANILA

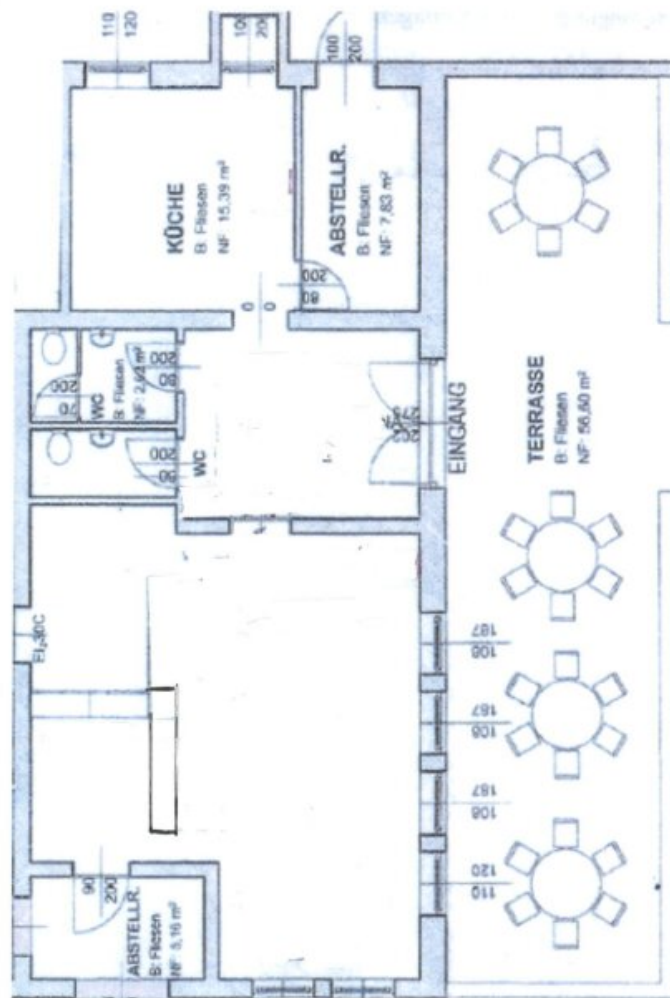


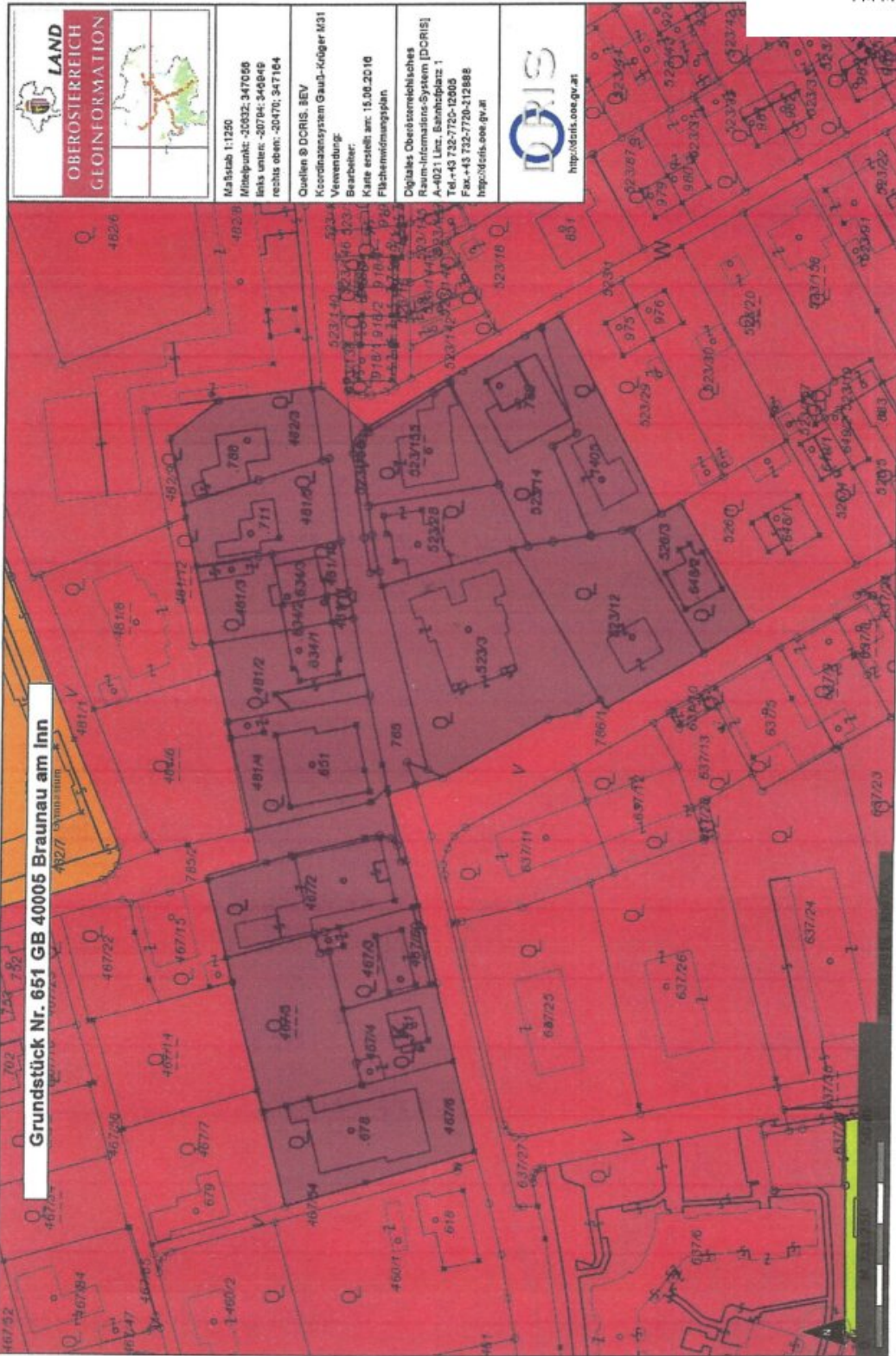
**1.OBERGESCHOSS** Bauverbetin: Stanila Elena

Gebühr von EUR 3,90  
ist zu entrichten

**BAUFÜHRUNG + Planverfasser**  
22.12.16







**LAND**  
OBERÖSTERREICH  
GEOINFORMATION

Maßstab 1:1250  
Mittelpunkt: -30532; 347050  
links unten: -30784; 346846  
rechts oben: -30670; 347164

Quellen © DCRIS, BEV  
Koordinatensystem Gauß-Krüger M31  
Verwendung:  
Bearbeiter:  
Karte erstellt am: 15.06.2016  
Flächmessungsplan.

Digitales Oberösterreichisches  
Raum-Informationssystem (DCRIS)  
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
Tel. +43 732-7225-12005  
Fax. +43 732-7220-212888  
http://dcris.ooe.gv.at





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40005 Braunau am Inn EINLAGEZAHL 573  
BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3270/2025  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
481/4	GST-Fläche	575	
	Bauf.(10)	33	
	Gärten(10)	542	Höfter Straße 31
.651	Bauf.(10)	324	
	GESAMTFLÄCHE	899	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1095/2012 Grundstücksveränderungen gem. Plan DI Brunner 14214, AB 39/12  
VA Braunau

2 a 333/2015 IM RANG 3353/2014 Abschreibung Gst. 481/6 nach EZ 2346

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

AW Beteiligungs GmbH (FN 588097z)

ADR: Stadtplatz 50, Braunau am Inn 5280

a 2347/2023 IM RANG 3586/2022 Kaufvertrag 2022-12-09 Eigentumsrecht

b 2773/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 28.10.2026

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 447/1930

DIENSTBARKEIT Fahrweg

gem Abs I Dienstbarkeitsvertrag 1930-05-17

für EZ 646

8 a 2347/2023 Pfandurkunde 2023-07-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.100.000,--

für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen

(FN 76982i)

9 a 2840/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.277,96

Zinsen u. Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-11-17 für

Stadtgemeinde Braunau am Inn

7 E 1846/25t

10 a 3270/2025

PFANDRECHT

vollstr. EUR 2.273,79

Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2026-01-12 für

Stadtgemeinde Braunau am Inn

7 E 2092/25 v

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 4,63

Isolierung

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

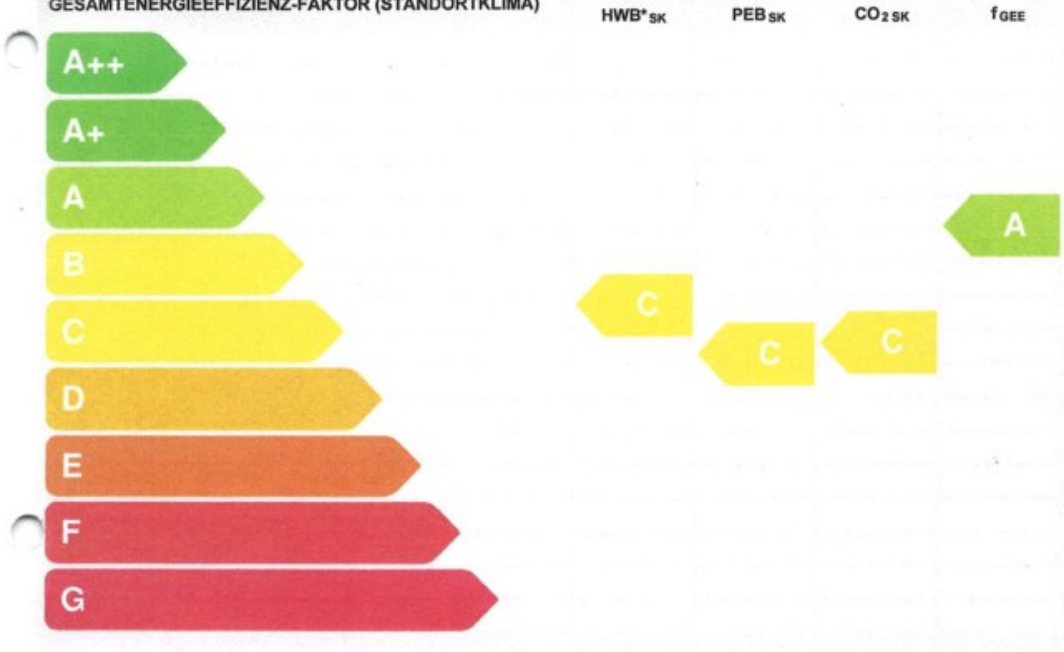
OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

**BEZEICHNUNG** Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes

Gebäudeteil		Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Pension	Letzte Veränderung	*
Straße	Höfner Straße 31	Katastralgemeinde	Braunau am Inn
PLZ/Ort	5280 Braunau am Inn	KG-Nr.	40005
Grundstücksnr.	.651,481/4	Seehöhe	352 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



**HWB\*:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

**KB:** Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**BSB:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung**

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 8  
Ausgabe Oktober 2011

**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	563 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,29 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	451 m <sup>2</sup>	Heiztage	207 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.002 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3651 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.095 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-16,4 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,55 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	22,9
charakteristische Länge	1,83 m				

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF**

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]	
HWB*	13,6 kWh/m <sup>2</sup> a	30.156	15,1 kWh/m <sup>2</sup> a	14,5 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
HWB		20.567	36,5	
WWWB		7.195	12,8	
KB*	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a	4	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a	1,0 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
KB		5.294	9,4	
BefEB				
HTEB <sub>RH</sub>		-757	-1,3	
HTEB <sub>WW</sub>		8.800	15,6	
HTEB		8.692	15,4	
KTEB				
HEB		36.453	64,7	
KEB				
BelEB		19.487	34,6	
BSB		9.250	16,4	
EEB		65.190	115,8	117,4 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB		118.881	211,1	
PEB <sub>n.em.</sub>		105.070	186,6	
PEB <sub>em.</sub>		13.811	24,5	
CO <sub>2</sub>		20.704 kg/a	36,8 kg/m <sup>2</sup> a	
f <sub>GEE</sub>	0,86		0,84	

**ERSTELLT**

GWR-Zahl		Erstellerin	BM Ing. Gerald Moser Hauptstrasse 72 5222 Munderfing
Ausstellungsdatum	21.08.2016		
Gültigkeitsdatum	Planung		



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

# Baubeschreibung inkl. AGWR II-Datenerhebung

gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 Öb. BauO 1994  
als Bestandteil des Bauplanes



## 1. ANTRAGSTELLER/IN: (Name, Anschrift)

Familien- und Vorname: <u>Elena Stanila</u>		Akad. Grad: .....
Firmenwortlaut: .....		
Anschrift (Straße, Hausnr./ Stiege, etc.): <u>Moosweg 4a</u>		
PLZ: <u>5282</u>	Gemeinde: <u>Ranshofen</u>	Pol. Bezirk: <u>Braunau</u>
Telefon: <u>069910992145</u>	Email: <u>office@inter-immo.at</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> physische Person (Privatperson)		<input type="checkbox"/> juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)

## 2. GRUNDEIGENTÜMER/IN MITEIGENTÜMER/IN: (Name, Anschrift)

Familien- und Vorname: <u>Elena Stanila</u>		Akad. Grad:
Firmenwortlaut:		
Anschrift (Straße, Hausnr./ Stiege, etc.): <u>Moosweg 4a</u>		
PLZ: <u>5282</u>	Gemeinde: <u>Ranshofen</u>	Pol. Bezirk: <u>Braunau</u>
Telefon: <u>069910992145</u>	Email:	
<input checked="" type="checkbox"/> physische Person (Privatperson)		<input type="checkbox"/> juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)

## 3. PLANVERFASSER/IN: (Name, Anschrift)

Familien- und Vorname: <u>BM Gerald Moser</u>		Akad. Grad: <u>Ing.</u>
Firmenwortlaut: <u>Gerald Moser</u>		
Anschrift (Straße, Hausnr./ Stiege, etc.): <u>Hauptstrasse 72</u>		
PLZ: <u>5222</u>	Gemeinde: <u>Munderfing</u>	Pol. Bezirk: <u>Braunau</u>
Telefon: <u>0664 4942554</u>	Email: .....	

## 4. BAUVORHABEN:

### 4.1. PROJEKTBEZEICHNUNG Änderung der Nutzung

<input type="checkbox"/> Neubau	<input checked="" type="checkbox"/> Umbau	<input type="checkbox"/> Zubau
<input type="checkbox"/> Sonstiger Bau (§ 24 Abs. 1 Z 2)		
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung des Verwendungszweckes (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b)		
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung des Verwendungszweckes (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b)		
<input type="checkbox"/> Größere Renovierung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. a)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Änderung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. b) .....		
<input type="checkbox"/> Abbruch		
<input checked="" type="checkbox"/> auf Dauer	<input type="checkbox"/> befristet bis .....	

Strassenart:	Abkürzung:	Name:	Abstand:	Anmerkungen:
<input type="checkbox"/> Autobahn	.....	.....	.....m	
<input type="checkbox"/> Bundesstraße	.....	.....	.....m	Gestattungsvertrag f. ....
<input type="checkbox"/> Landesstraße	.....	.....	.....m	Gestattungsvertrag für Erschließung erf.
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestraße	.....	.....	4 m	Abprache mit Gemeinde
<input type="checkbox"/> Güterweg	.....	.....	.....m	Abprache mit Gemeinde
<input type="checkbox"/> Private Straße	.....	.....	.....m	Geh- und Fahrtrecht lt. Grundbuch

**4.4. ABSTÄNDE VON NACHBARGRUNDSTÜCKEN:**

Grundstücks- Nr.	Abstand:
siehe Lageplan	.....m
.....	.....m
.....	.....m
.....	.....m
.....	.....m
.....	.....m
.....	.....m

**5. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN:**

**5.1. BAUBEHÖRDLICHE GRUNDLAGEN:**

Flächenwidmungsplan- Nr.: .....	Widmungskategorie: Bauland
	Widmung: Wohngebiet xxxx
<input type="checkbox"/> Hochwasserabflussbereich – max. Wasserspiegelhöhe .....	m über Adria bei HQ 100
<input type="checkbox"/> Gefahrenzonen – Bezeichnung: .....	
<input type="checkbox"/> Geogene Risikozonen – Bezeichnung: .....	
<input type="checkbox"/> Schutzzonen (z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutz, Denkmalschutz, Eisenbahn, Hochspannungsleitungen, Gasleitungen, etc.) Bezeichnung: .....	
<b>Bauweise:</b>	
<input type="checkbox"/> offen	<input type="checkbox"/> gekuppelt
<input checked="" type="checkbox"/> geschlossen	<input type="checkbox"/> Gruppenbauweise
Bebauungsplan-Nummer: .....	Bezeichnung: .....
Neuplanungsgebiet – Verordnung vom .....	

**1. BESCHREIBUNG DER EINZELNEN NUTZUNGSEINHEITEN:**

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen  
(z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Türnr.: 1	Topnr.: 1
Lage.: EG	
Beschreibung: Zimmervermietung im EG	

<b>Art der Nutzungseinheit:</b>	
<input type="checkbox"/> Wohnung	<input type="checkbox"/> Groß- Einzelhandelsflächen
<input type="checkbox"/> Wohnung/Arbeitsstätte	<input type="checkbox"/> Verkehrs- und Nachrichtenwesen
<input type="checkbox"/> Wohnfläche für Gemeinschaften	<input type="checkbox"/> Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen
<input type="checkbox"/> Industrie und Lagerei	<input checked="" type="checkbox"/> Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung
<input type="checkbox"/> Bürofläche	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftliche Nutzung
<input type="checkbox"/> Privatgarage	<input type="checkbox"/> Kirche, sonstige Sakralbauten
<input type="checkbox"/> Dachbodenfläche	<input type="checkbox"/> Sonstiges Bauwerk
<input type="checkbox"/> Verkehrsfläche	<input type="checkbox"/> Kellerfläche
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftliche Nutzfläche	

<b>Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer	<input type="checkbox"/> Wohnungseigentum
<input type="checkbox"/> Hauptmiete	<input type="checkbox"/> Dienst- und Naturalwohnung
<input type="checkbox"/> Sonstige Rechtsverhältnisse	

**1.1. FLÄCHENANGABEN ZUR NUTZUNGSEINHEIT:**

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: 1 Geschoß(e)

Geschoßangabe	Netto Nutzfläche	Anzahl der Räume ab 4m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Raumhöhe
1.OIG	235,58 m <sup>2</sup>	16	2,50-3,00m
.....	.....m <sup>2</sup>	.....	.....m
.....	.....m <sup>2</sup>	.....	.....m
.....	.....m <sup>2</sup>	.....	.....m
.....	.....m <sup>2</sup>	.....	.....m
.....	.....m <sup>2</sup>	.....	.....m
.....	.....m <sup>2</sup>	.....	.....m

<b>Ausstattung:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Badezimmer in der Nutzungseinheit	<input checked="" type="checkbox"/> WC in der Nutzungseinheit
<input checked="" type="checkbox"/> Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit	<input checked="" type="checkbox"/> Wasserauslass in der Nutzungseinheit

<b>Energiekennzahl:</b>	.....kWh/m <sup>2</sup>
-------------------------	-------------------------

**7.4. BRANDSCHUTZTECHNISCHE EINRICHTUNGEN:**

Rauchwarnmelder: (Anzahl und Lage)	lt. 3.11 der OIB-RL 2
Feuerlöscher: (Anzahl und Lage)	Nach Erforderniss
Automatische Brandmeldeanlage:	.....
Automatische Löschhilfanlage:	.....
Automatische Feuerlöschanlage:	.....
Rauch- und Wärmeabzugsanlage	xxx
Stiegenhausentrauchungsanlage	.....
Rauchableitung aus unterirdischen Geschossen nach OIB-RL 2 Punkt 3.12	.....
Sonstiges:	.....
Löschwasserbereitstellung	.....

**7.5. GEMEINSCHAFTSANLAGEN:**

Kinderspielplatz (Größe [m²] und Lage):	.....
Abstellräume für Kinderwagen (Größe [m²] und Lage):	.....
Einrichtungen zum Trocknen der Wäsche:	.....
Schutz- und Sicherheitsraum:	.....
Stellplätze für KFZ (Anzahl und Lage):	8 neue Stellplätze für bestehden Zimmer.Parkplätze bestehend
Stellplätze für Fahrräder (Anzahl und Lage):	10 im Bereich der KFZ Stellplätze

**8. BAUERLEICHTERUNGEN:** (gem. § 53 Oö. BauTG 2013)

Konkrete Beschreibung der beanspruchten Erleichterungen und Begründung betreffend die Erfüllung der Erfordernisse des § 3 Oö. BauTG 2013

.....

.....

.....

.....

.....

Gülle/Jauchegrube .....m<sup>3</sup> .....

**Entsorgung der Niederschlagswasser:**

Versickerung am Bauplatz       Anschluss an Kanalnetz       Einleitung in Gewässer

.....

Retentionsmaßnahmen (z.B. Rückhaltebecken, Volumen .....m<sup>3</sup>.....)

**Abfallentsorgung:**

Gemeindeabfuhr       Eigenabfuhr

**6.1.2. FLÄCHENANGABEN ZUM GEBÄUDE:**

Überbaute Grundfläche:      321,74 m<sup>2</sup>

Gebäudehöhe:      9,43 m

Brutto-Rauminhalt:      2603 m<sup>3</sup>

Anzahl der oberirdischen Geschosse:      2

Anzahl der unterirdischen Geschosse:      1

Geschoßangabe	Brutto Grundfläche je Geschoß	Durchschnittliche Geschoßhöhe	Bauweise
1.OIG	321,74 m <sup>2</sup>	2,95 m	Mauerwerksbau
2.OIG	321,74 m <sup>2</sup>	2,95 m	Mauerwerksbau
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....
.....	.....m <sup>2</sup>	.....m	.....

Gesamtnutzfläche:      643,48 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche:      .....m<sup>2</sup>

**6.2. BEHEIZUNG - WÄRMEBEREITSTELLUNG (zentral für das Gebäude)**

zentral (für das Gebäude)       dezentral (in der Nutzungseinheit)       keine Beheizung

**6.2.1. BEI NEUBAUTEN UND GRÖßEREN RENOVIERUNGEN VON GEBÄUDEN:**

Als Heizungssystem ist folgendes hocheffizientes alternatives Energiesystem geplant:

Energieversorgungssystem auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Biomasse)

Kraft-Wärme-Kopplung

Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, die ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen oder aus einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage stammt (z.B. Biomasse-Nahwärme, Fernwärme aus KWK, Geothermie)

Wärmepumpen (Jahresarbeitszahl JAZ ≥ 3,0 berechnet gemäß OIB- Leitfaden).

**5.2. SONSTIGE RECHTLICHE ERFORDERNISSE, BEWILLIGUNGEN/ANZEI**

Insbes. Gewerbeordnung, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Forstgesetz, Denkmalschutz:
.....
.....
.....
.....

**6. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES:**

**6.1. GEBÄUDEINFORMATIONEN:**

<b>Eigentümer des Gebäudes:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Privatperson	<input type="checkbox"/> Bund
<input type="checkbox"/> Land	<input type="checkbox"/> Gemeinde
<input type="checkbox"/> Unternehmen (AG, GmbH,...)	<input type="checkbox"/> Andere Eigentümer (Vereine, gemeinnütz. Stiftungen)
Andere öffentliche (rechtliche) <input type="checkbox"/> Körperschaften <input type="checkbox"/> Gemeinnützige Bauvereinigung	
<b>Aufzug im Gebäude vorhanden/ geplant:</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude:</b>	<b>Energiekennzahl:</b>
1	..... kWh/m <sup>2</sup>
<b>Für Baubestände:</b>	
Wärmedämmung der obersten, zugänglichen Decken von beheizten Räumen oder der unmittelbar darüberliegenden Dächer (§ 38 Oö. BauTG 2013 „Nachträgliche Wärmedämmung“):	
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der bestehenden Decke/Dach ..... W/m <sup>2</sup> K	
↳ Mindest- Wärmedurchgangskoeffizient = 0,20 W/m <sup>2</sup> K somit <input type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> nicht erfüllt	
↳ Wenn nicht erfüllt, Wärmedämmmaßnahmen nicht erforderlich, weil	
<input type="checkbox"/> Gebäude mit max. 2 Wohnungen	
<input type="checkbox"/> für das geplante Bauvorhaben kein Energieausweis erforderlich ist	
<input type="checkbox"/> die dafür erforderlichen Aufwendungen durch Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können	
↳ Beschreibung der geplanten nachträglichen Dämmmaßnahmen .....	
Künftiger Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) für die bestehende Decke/Dach von ..... W/m <sup>2</sup> K	

**6.1.1. VER- UND ENTSORGUNG:**

<b>Trinkwasserversorgung:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Anschluss an ein Netz	<input type="checkbox"/> Eigenversorgung	<input type="checkbox"/> Kein Anschluss vorhanden
.....	.....	.....
<b>Elektrizitätsversorgung:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Anschluss an ein Netz	<input type="checkbox"/> Eigenversorgung	<input type="checkbox"/> Kein Anschluss vorhanden
.....	.....	.....
<b>Gasversorgung:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Anschluss an ein Netz	<input type="checkbox"/> Kein Anschluss an ein Netz	
.....	.....	
<b>Abwasserentsorgung:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Anschluss an ein Kanalnetz	<input type="checkbox"/> Kleinkläranlage	<input type="checkbox"/> Senkgrube ..... m <sup>3</sup>
.....	.....	.....

**1.2. BEHEIZUNG - WÄRMEBEREITSTELLUNGSSYSTEM:** (dezentral in der Nutzungsgemeinschaft)

<input checked="" type="checkbox"/> Kessel	<input type="checkbox"/> Standardkessel	<input checked="" type="checkbox"/> Niedertemperaturkessel	<input type="checkbox"/> Brennwertkessel
Kesselbetriebsweise:	<input type="checkbox"/> nicht modulierend	<input type="checkbox"/> modulierend	
<input type="checkbox"/> Wärmepumpe	<input type="checkbox"/> Außenluft / Wasser	<input type="checkbox"/> Sole / Wasser (inkl. Direktverdampfer)	
Wärmepumpenbetriebsweise:	<input type="checkbox"/> Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe)	<input type="checkbox"/> sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)	
		<input type="checkbox"/> monovalent (kein anderes Heizsystem)	
		<input type="checkbox"/> bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen	
<input type="checkbox"/> Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung			
<input type="checkbox"/> Nahwärme (Blockheizung)	<input type="checkbox"/> Fernwärme		
<input type="checkbox"/> Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)			
<input type="checkbox"/> Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger)			

**1.2.1. WÄRMEABGABESYSTEM:**

<input type="checkbox"/> Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper)	<input type="checkbox"/> Luftheizung (nur Passivhausstandard)
<input type="checkbox"/> Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)	<input type="checkbox"/> Gebläsekonvektor

**1.2.2. ART DES BRENNSTOFFES:**

<input type="checkbox"/> Heizöl Extraleicht	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	<input type="checkbox"/> Hackschnitzel	<input type="checkbox"/> Strom
<input type="checkbox"/> Heizöl Leicht	<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> Holz-Pellets	<input type="checkbox"/> andere
<input checked="" type="checkbox"/> Erdgas	<input type="checkbox"/> Scheitholz	<input type="checkbox"/> sonstige Biomasse	

**1.3. WARMWASSER – ART DER WARMWASSERAUFBEREITUNG:** (dezentral für das Gebäude)

<input checked="" type="checkbox"/> kombinierte Erzeugung mit Raumwärme'	
<input type="checkbox"/> getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels	
<input type="checkbox"/> separatem Kessel	<input type="checkbox"/> elektrischer Energie
<input type="checkbox"/> separater Nah-/Fernwärme	<input type="checkbox"/> separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
<input type="checkbox"/> thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem	
<input type="checkbox"/> thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)	

**1.4. ART DER BELÜFTUNG:**

<input checked="" type="checkbox"/> natürliche Lüftung (Fensterlüftung)	
<input type="checkbox"/> mechanische Lüftung:	
<input type="checkbox"/> Abluftanlage	<input type="checkbox"/> Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
<input type="checkbox"/> Raumluftechnische Anlage für:	
<input type="checkbox"/> Heizung	<input type="checkbox"/> Kühlung <input type="checkbox"/> Befeuchtung

**7. BAUAUSFÜHRUNG:**

**7.1. GEBÄUDEKLASSE:**

<input type="checkbox"/>	Gebäudeklasse gemäß OIB-RL 2: 1		
<input type="checkbox"/>	Betriebsgebäude nach OIB-RL 2.1: Sicherheitskategorie gemäß OIB-RL 2.1: K XXX		
<input type="checkbox"/>	Garagen/Stellplatzüberdachungen nach OIB-RL 2.2.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Beherbergungsbetriebe nach OIB-RL 2 Punkt 7.3.		
<input type="checkbox"/>	Verkaufsstätten nach OIB-RL 2 Punkt 7.4.		
Anzahl der oberirdischen Geschoße:	2	Brutto-Grundrissfläche:	643,48 m <sup>2</sup>
Anzahl der Unterirdischen Geschoße	1	Brutto-Grundrissfläche:	210 m <sup>2</sup>
Fluchtniveau aus dem obersten Geschoß:	3,90 m		
Hangfluchtniveau falls erforderlich:	.....m		
Anzahl der Wohn- oder Betriebseinheiten:	2		

**7.2. KURZBESCHREIBUNG:**

<b>Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Beton, Ziegel, Holz, Brandschutzklasse der Bauteile (REI 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A1, A2, C, D, E, F)</b>	
Art der Fundierung:	Fundament Bestand
Bauweise des Kellers:	Keller Bestand
Erdgeschoßwände:	Tragende Wände Bestand, Ausbau Trockenbauwände
Obergeschoßwände	Wände Bestand
Innenwände:	Tragende Wände Bestand, Ausbau Trockenbauwände
Haupttreppen:	Treppe Bestand
Nebentreppen:	Treppe Bestand
Gestaltung der Außenwandflächen:	Heller Wandverputz
Dachform:	Dach Bestand
Dachkonstruktion:	Dachstuhl Bestand
Dacheindeckung:	Wellblech mit Bestand
Brandschutztüren: (Einbauort, Bezeichnung)	E1 2 30
Elektroinstallationen:	ÖVE Gemäß
Erdungssystem:	Fundamentender
Blitzschutzanlage:	Gemäß Richtlinien und Normen
Düngersammelanlagen:	Komposter
Art und Höhe Einfriedung:	

**7.3. BARRIEREFREIE GESTALTUNG:**

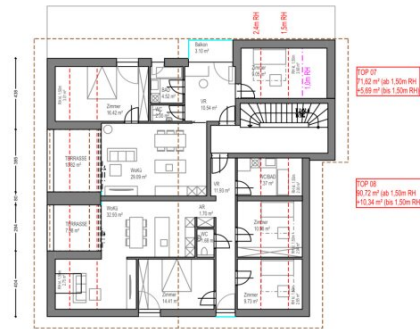
<b>Erfordernis der barrierefreie Gestaltung gemäß § 31 Oö. BauTG 2013:</b>	
<input type="checkbox"/>	für Besucher/innen und Kunden/innen
<input type="checkbox"/>	Wohnungen (anpassbarer Wohnbau)
<input type="checkbox"/>	Arbeitnehmer/innen (anpassbare Arbeitsstätte)



02.05.2023

Haus "B" - Braunau\_2023

pbp Architekten Patzelt Barth + Partner zt-gmbh, Gesellenhausstraße 15, 4020 Linz, T +43 732 602260 F +43 732 606022, office@pbp-arch.at, pbp-arch.at, Filiale Wien: Ottakringerstraße 161, 1160 Wien, Filiale Tirol: Hinterrinweg 16, 6071 Aldrans, FN 4993011, UID ATU73671902, Gerichtsstand Linz  
Das URHEBERRECHT an diesen Zeichnungen und allen Beilagen, die dem Empfänger persönlich anvertraut sind, bleibt jederzeit in unserem Büro. Ohne unsere Genehmigung dürfen sie nicht kopiert oder vervielfältigt werden, auch nicht dritten Personen zugänglich gemacht werden.



02.05.2023

Haus "B" - Braunau\_2023

pbp Architekten Patzelt Barth + Partner zlgmbh, Gesellenhausstraße 15, 4020 Linz, T +43 732 602260 F +43 732 606022, office@pbp-arch.at, pbp-arch.at, Filiale Wien: Ottakringerstraße 161, 1160 Wien, Filiale Tirol: Hinterrinnweg 16, 6071 Aldrans, FN 4993011, UID ATU73671902, Gerichtsstand Linz  
Das URHEBERRECHT an diesen Zeichnungen und allen Beilagen, die dem Empfänger persönlich anvertraut sind, bleibt jederzeit in unserem Büro. Ohne unsere Genehmigung dürfen sie nicht kopiert oder vervielfältigt werden, auch nicht dritten Personen zugänglich gemacht werden.

# Objektbeschreibung

## **Pension & Gastronomie in Braunau am Inn zu Verkaufen**

Diese hochwertige Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Braunau am Inn, unmittelbar nahe der Bezirkshauptmannschaft, und vereint laufenden Betrieb, stabile Substanz und erhebliches Entwicklungspotenzial.

## **Objektbeschreibung**

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 umfassend und grundlegend umgestaltet. Im Zuge dieser Sanierung wurden nicht nur die Dacheindeckung erneuert, sondern auch Grundrissstrukturen adaptiert, Wände versetzt und neue Räume geschaffen. Die gesamte Liegenschaft wurde funktional und technisch neu organisiert und präsentiert sich seither in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Erdgeschoss befindet sich eine etablierte Pizzeria mit Gastraum, Küche, Lager und Nebenräumen sowie einer großzügigen Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt der Empfangsbereich der Pension sowie sechs Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad und WC. Im ersten Obergeschoss stehen acht weitere Zimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung, ebenfalls alle mit Bad und WC ausgestattet. Im Kellergeschoss befinden sich Heizraum, Waschraum sowie Abstellflächen. Das Dachgeschoss verfügt über einen Wasch- und Trockenraum und bietet zusätzlich Ausbaupotenzial.

## **Flächen & Eckdaten**

Grundstücksfläche: ca. 899 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche Bestand: ca. 643 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl Pension: 14

Gastronomie mit Terrasse im Erdgeschoss

## **Entwicklungspotenzial Wohnen**

Für die Liegenschaft liegen Entwurfsplanungen zur Umnutzung in mehrere Wohneinheiten vor.

Eine Umgestaltung in rund acht Wohnungen ist grundsätzlich darstellbar, vorbehaltlich

behördlicher Genehmigungen. Die entsprechenden Planungsunterlagen und  
Flächenaufstellungen

können bei Interesse gerne übermittelt werden.

## **Energieausweis**

Ein gültiger Energieausweis ist vorhanden. Die energetischen Kennwerte basieren auf dem sanierten Gebäudestand nach der umfassenden Umgestaltung im Jahr 2016. Die detaillierten Energiekennzahlen sind dem Energieausweis im Anhang zu entnehmen.

## **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit in innerstädtischer Lage mit laufendem Betrieb, solider Substanz und flexibler Zukunftsperspektive – ideal für Investoren, Betreiber oder Entwickler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap