

## Anlageobjekt mit Gastro und Wohnhaus



**Objektnummer: 357**

**Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Rutzenham
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	385,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	262,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	319,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

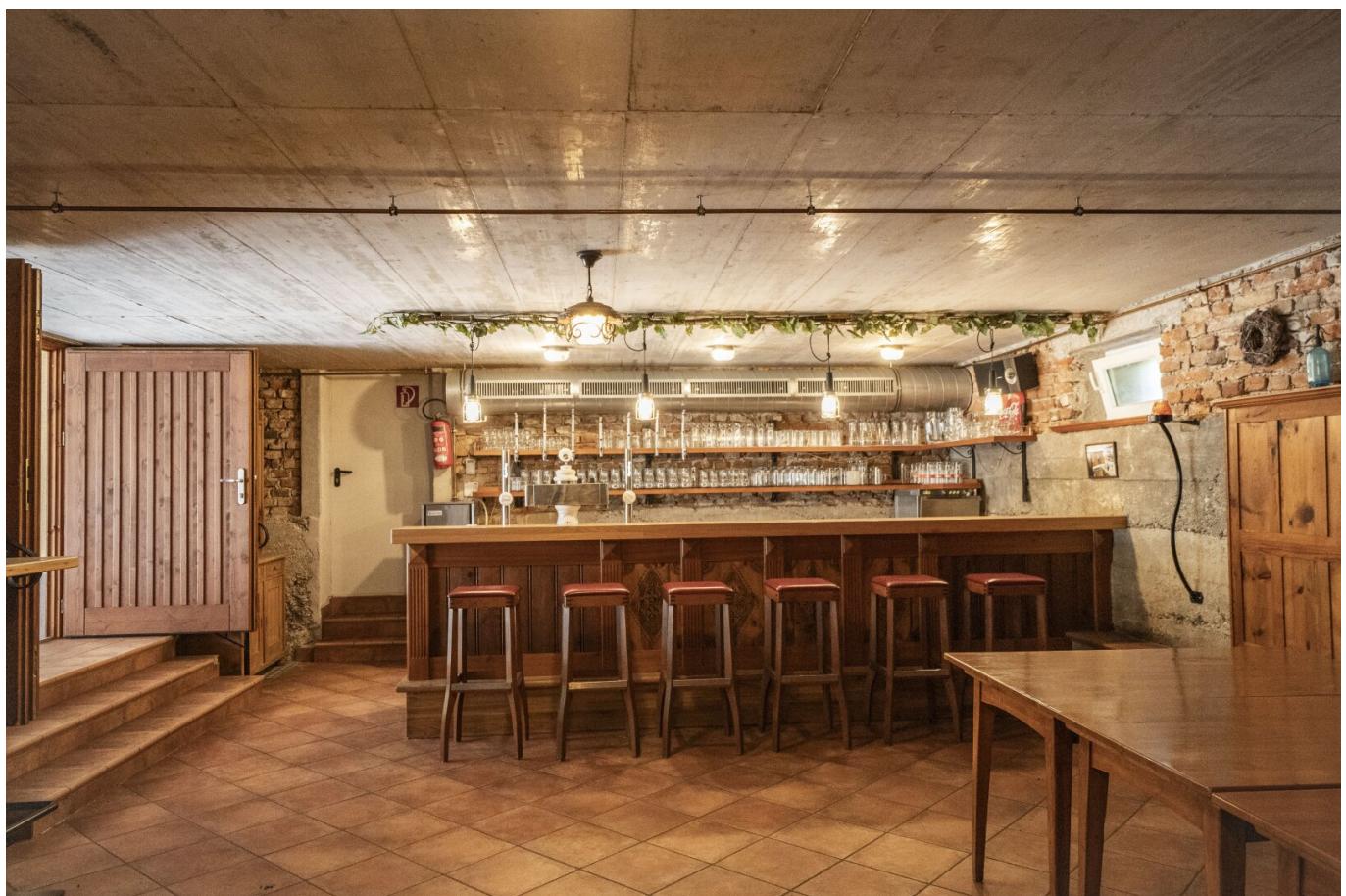


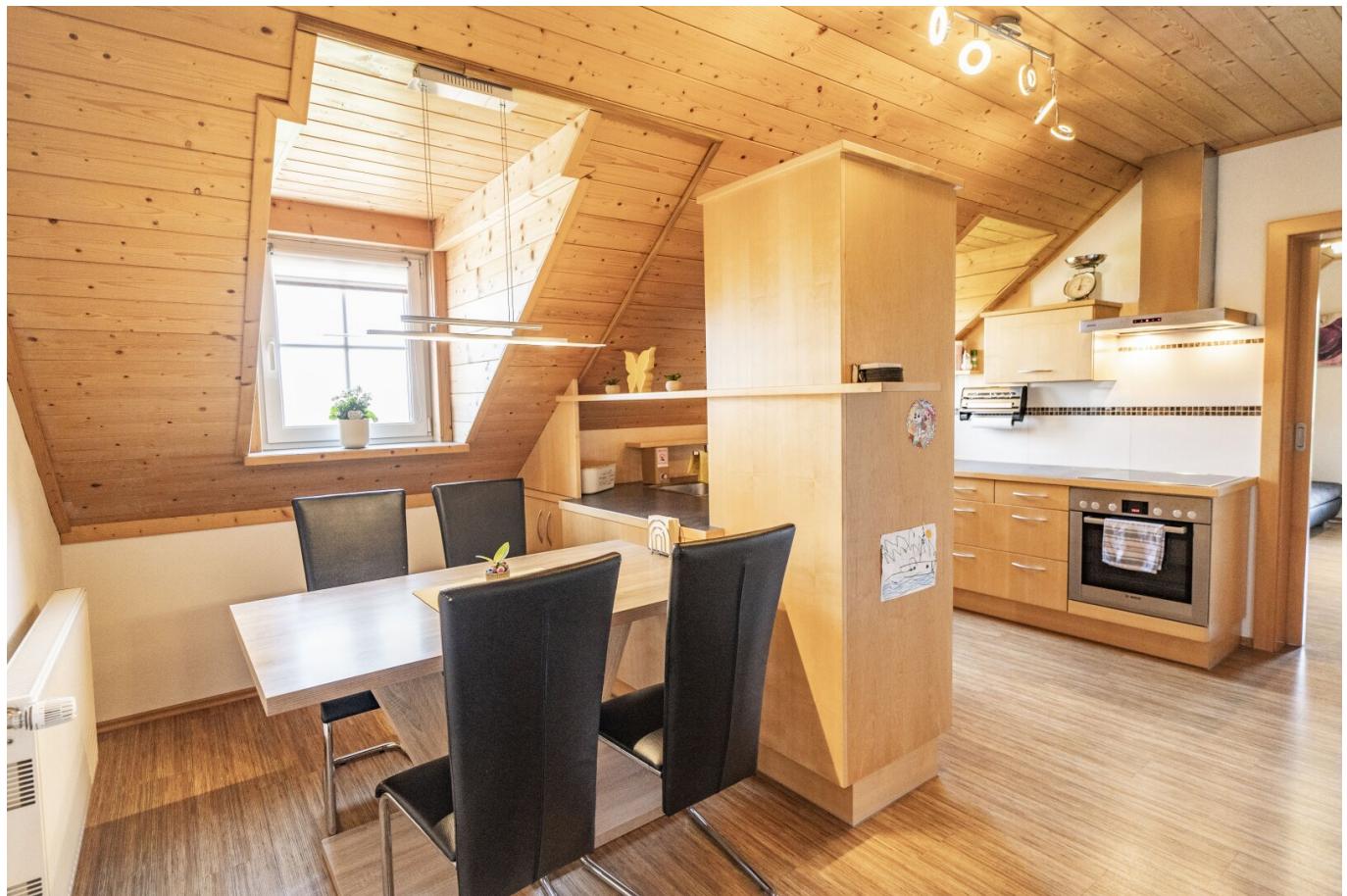
**Mag. Jürgen Praher**

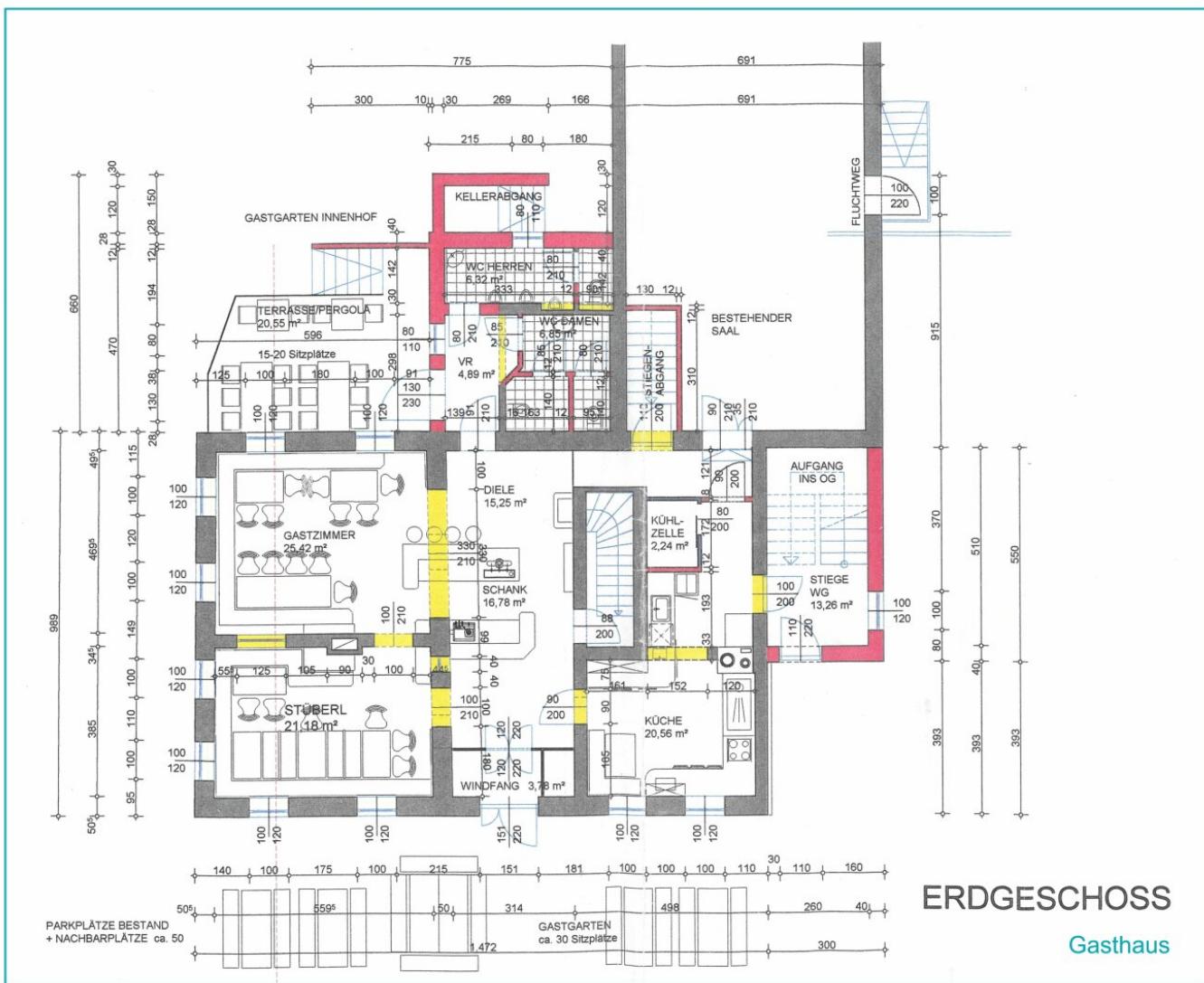
Attersee Immobilien - Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen  
Dorfstraße 50  
4865 Nußdorf am Attersee

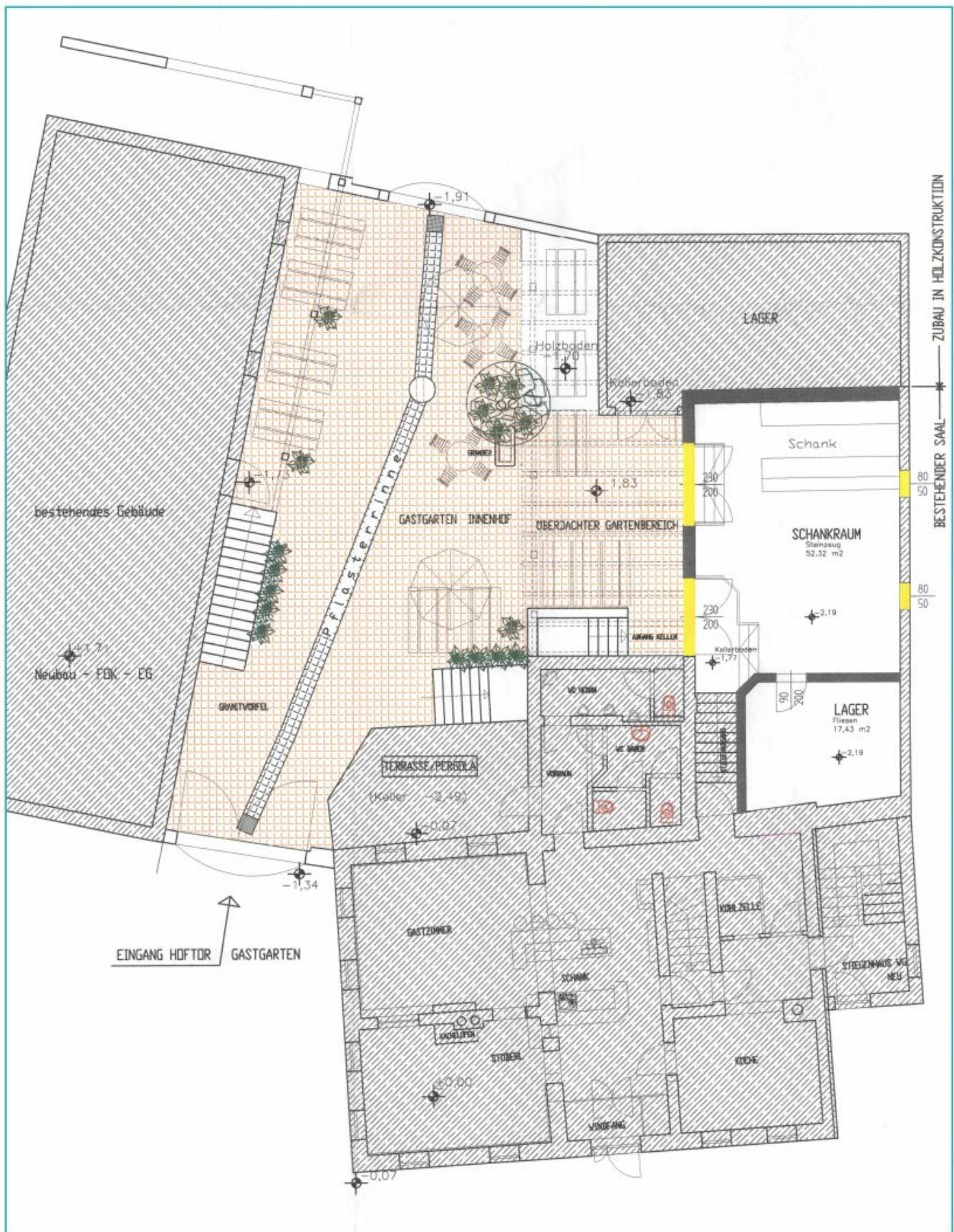
T +43 7666 82000 38908  
H +43 676 814238908  
F +437666 82000 9 38908











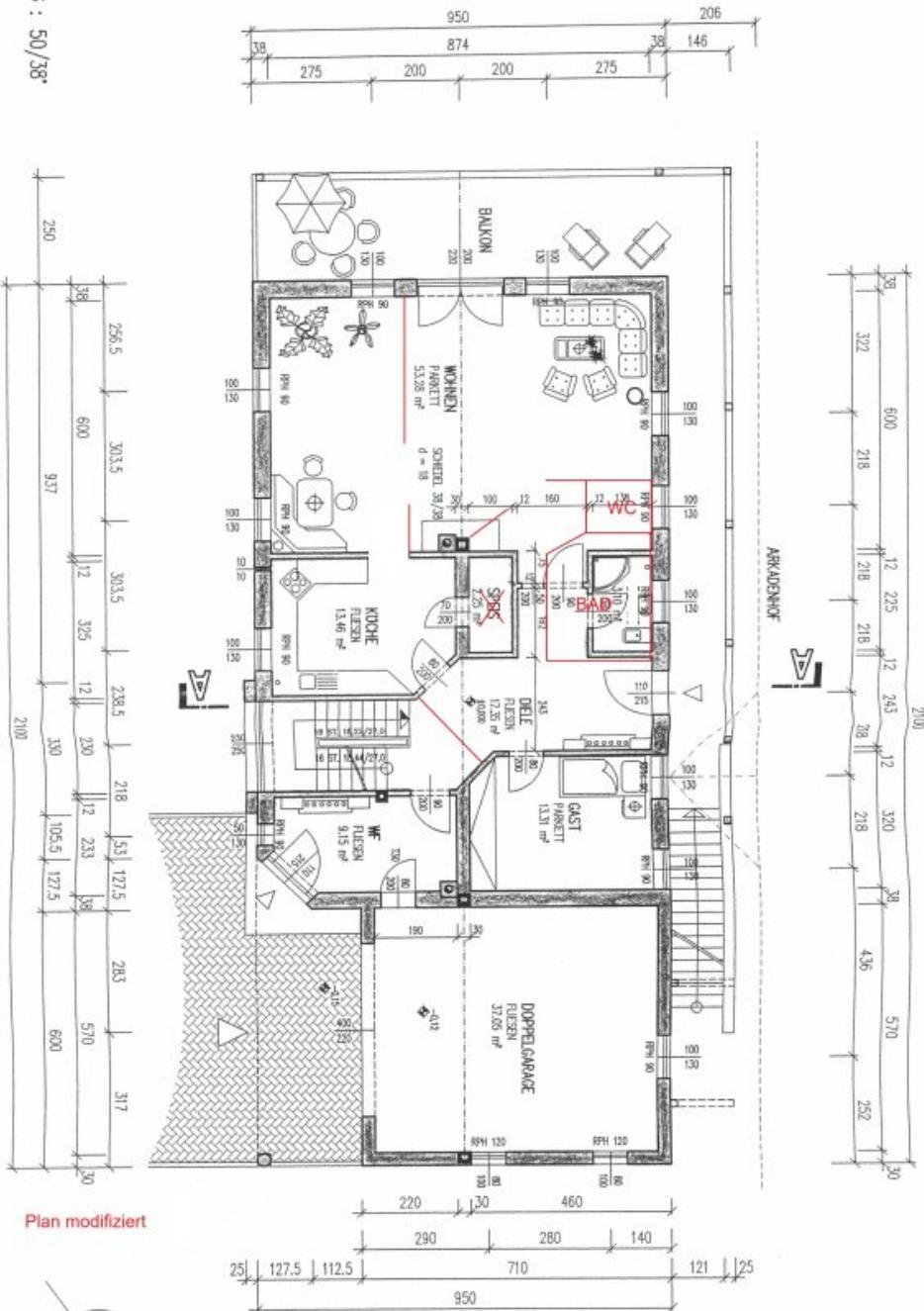
## Wohnhaus

### ERDGESCHOSS

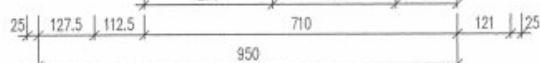
KNST/DNG : 50/38\*

WOHNFLÄCHE EG	102,75 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE OG	89,12 m <sup>2</sup>
<b>WF GESAMT</b>	<b>191,87 m<sup>2</sup></b>

04.1999



Plan modifiziert



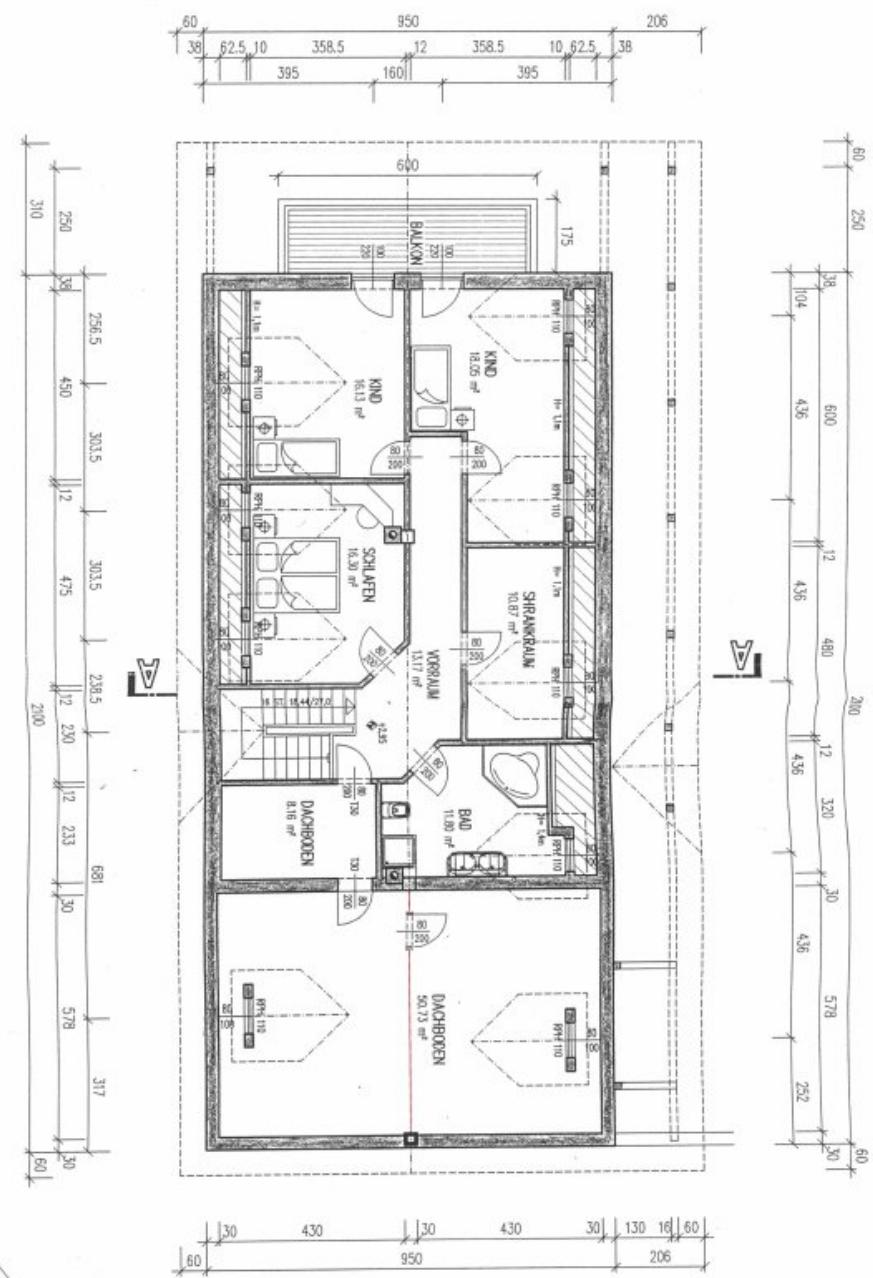
Length dimensions: 127,5, 112,5, 290, 280, 140, 25.

# DACHGESCHOSS

?07.1999

WOHNFLAEGE OG

894,12 m<sup>2</sup>



Wohnhaus

# Objektbeschreibung

Diese einmalige Liegenschaft mit wunderschönem Innenhof, Gastronomie und Wohngebäude befindet sich in der idyllischen Gemeinde Rutzenham, nur wenige Minuten von Schwanenstadt und Vöcklabruck entfernt, in Mitten des Hausruckviertels. Die Immobilie vereint gastronomische Nutzung mit Wohnraum und bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer.

Der traditionsreiche Landgasthof "Zur Lini" mit rund 319 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde 2002 umfangreich saniert und bietet eine Schank mit zwei Gaststuben, eine überdachte Terrasse, einen Veranstaltungssaal für ~120 Personen samt Bühne. Im Untergeschoß ist eine Kellerschank eingerichtet, von der aus der im Innenhof liegende Gastgarten bespielt werden kann. Der Betrieb ist vollständig möbliert, Gastro-Küche, Kühlzelle, Lüftungsanlage, ... Es besteht eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung. Parkplätze sind in ausreichender Menge auf Eigengrund vorhanden.

Im Obergeschoß des Gasthofes steht eine geräumige 4-Zimmer Wohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> und separatem Eingang zur Verfügung.

Das Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten samt Lagerräumen im Untergeschoß schließt an den Innenhof des Landgasthofes an und bildet eine Einheit. Beide Wohneinheiten sind durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Die Einheit im EG bietet drei Zimmer, eine große Einbauküche, Bad und WC sowie einen großen Richtung Süden ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne bis hin zur Bergwelt des Salzkammerguts. Die Wohnung im Dachgeschoß besteht aus fünf Zimmern samt voll ausgestatteter Einbauküche, Bad und WC getrennt sowie einem überdachten Südbalkon.

Großflächige Lagermöglichkeiten finden sich im Keller, der auch ebenerdig von der Gartenseite durch ein Garagentor erreicht werden kann. Parkmöglichkeiten sind in Form einer Doppelgarage sowie eines Carports gegeben.

Entgegen den Entwicklungen in vielen anderen Gemeinden führt die Gemeinde einen eigenen Kindergarten und eine Volksschule. Für Bewegungsaktive bieten sich zahlreiche Freizeit-, Sport-, und Fitnessangebote. Rutzenham lädt zum Entspannen ein und ein weiteres Highlight ist die Wirtshauskultur der Gemeinde, Erlebnisgastronomie sowie Bürgerlichkeit lassen sich in dieser Art der Gastfreundschaftlichkeit bewusst wieder finden.

## Objekttyp:

- Anlage- und Ertragsobjekt

**Widmung:**

- MB - Gemischtes Baugebiet
- B - Betriebsbaugebiet
- G - Grünland (Teilfläche)

**Heizung/Warmwasser:**

- Öl-Zentralheizung
- Kachelöfen

**Parkmöglichkeit:**

- Freistellplätze auf Eigengrund
- Doppelgarage
- Carport

**Haftungsausschluss:**

- Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen vom Eigentümer und/oder von Dritten und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie zeitnah über geeignete Immobilienangebote.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap