

**Großzügige Liegenschaft mit vielseitigem
Entwicklungspotential in zentraler Lage von Andau**



Objektnummer: 555

Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7163 Andau
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.180,00 m ²
Zimmer:	20
Heizwärmebedarf:	D 119,81 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Peck

KW Immobilien
Lange Gasse 17
7163 Andau

H +43 676 371 85 72

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















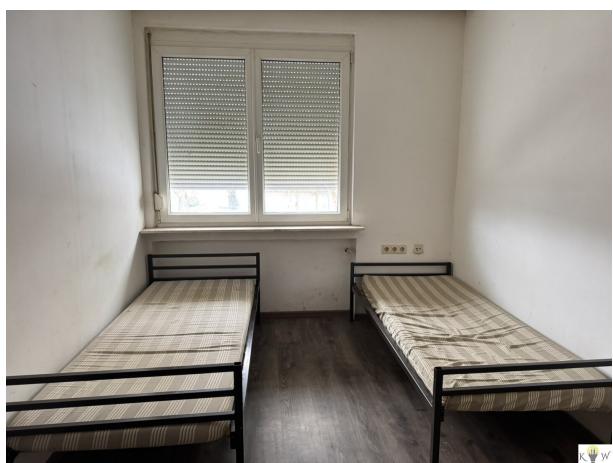
KW



KW



KW

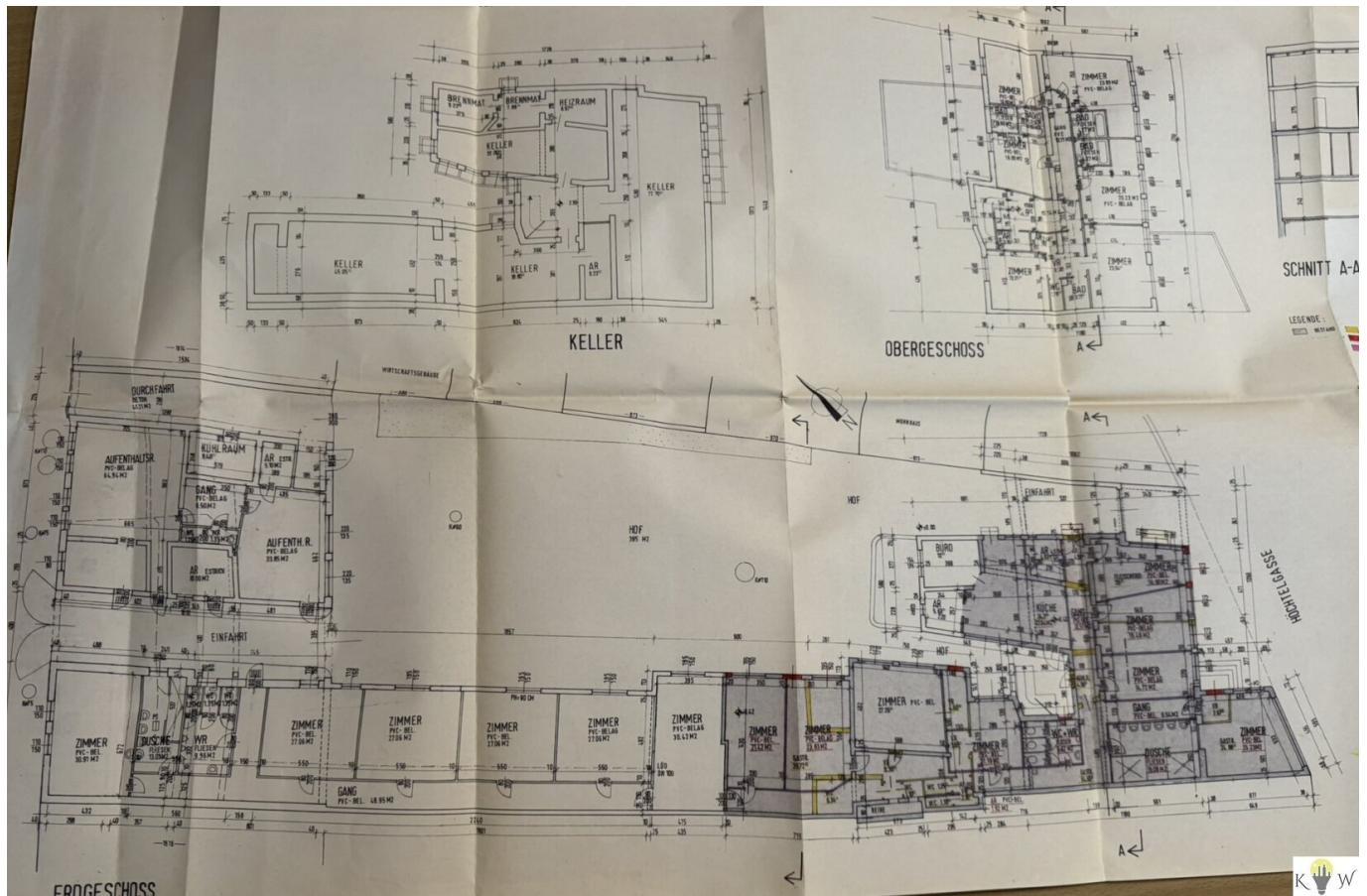


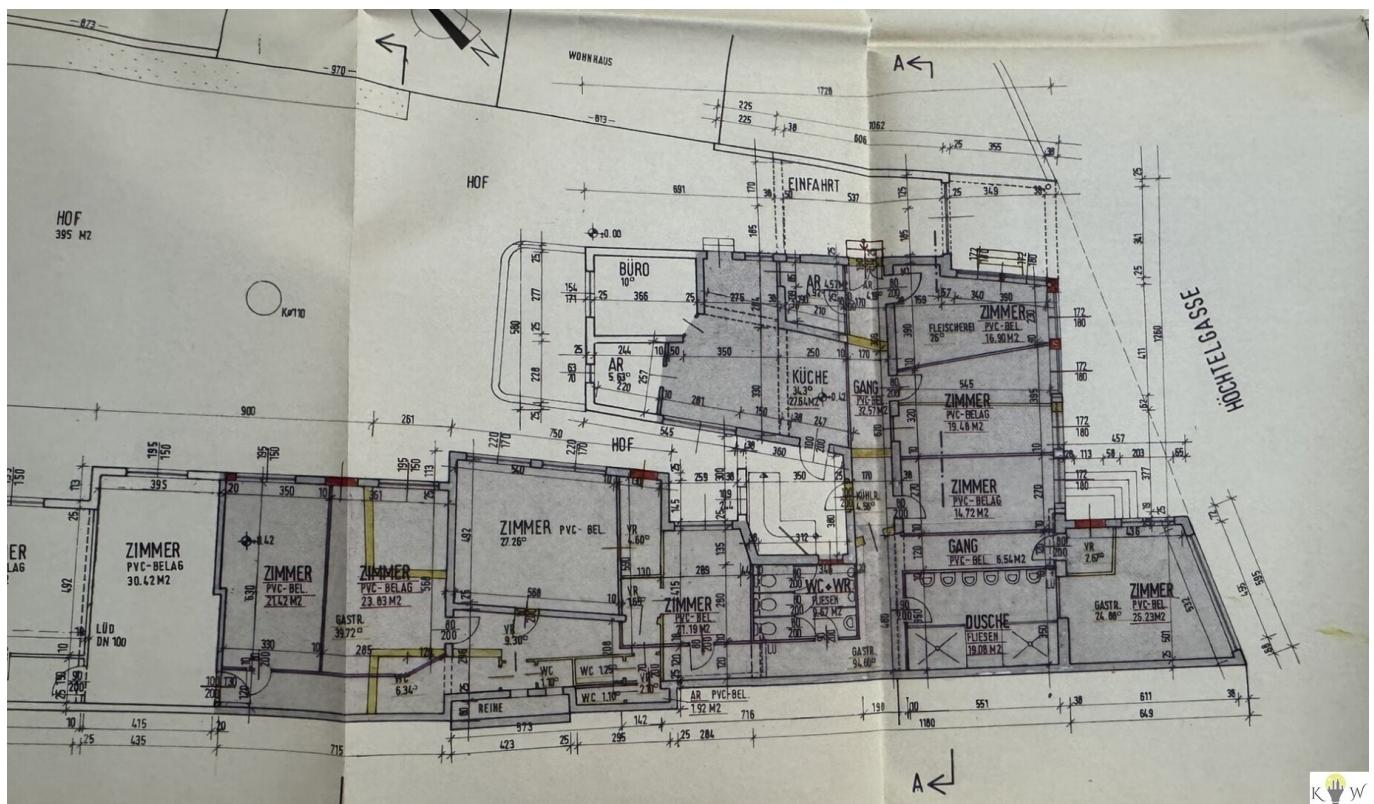
KW

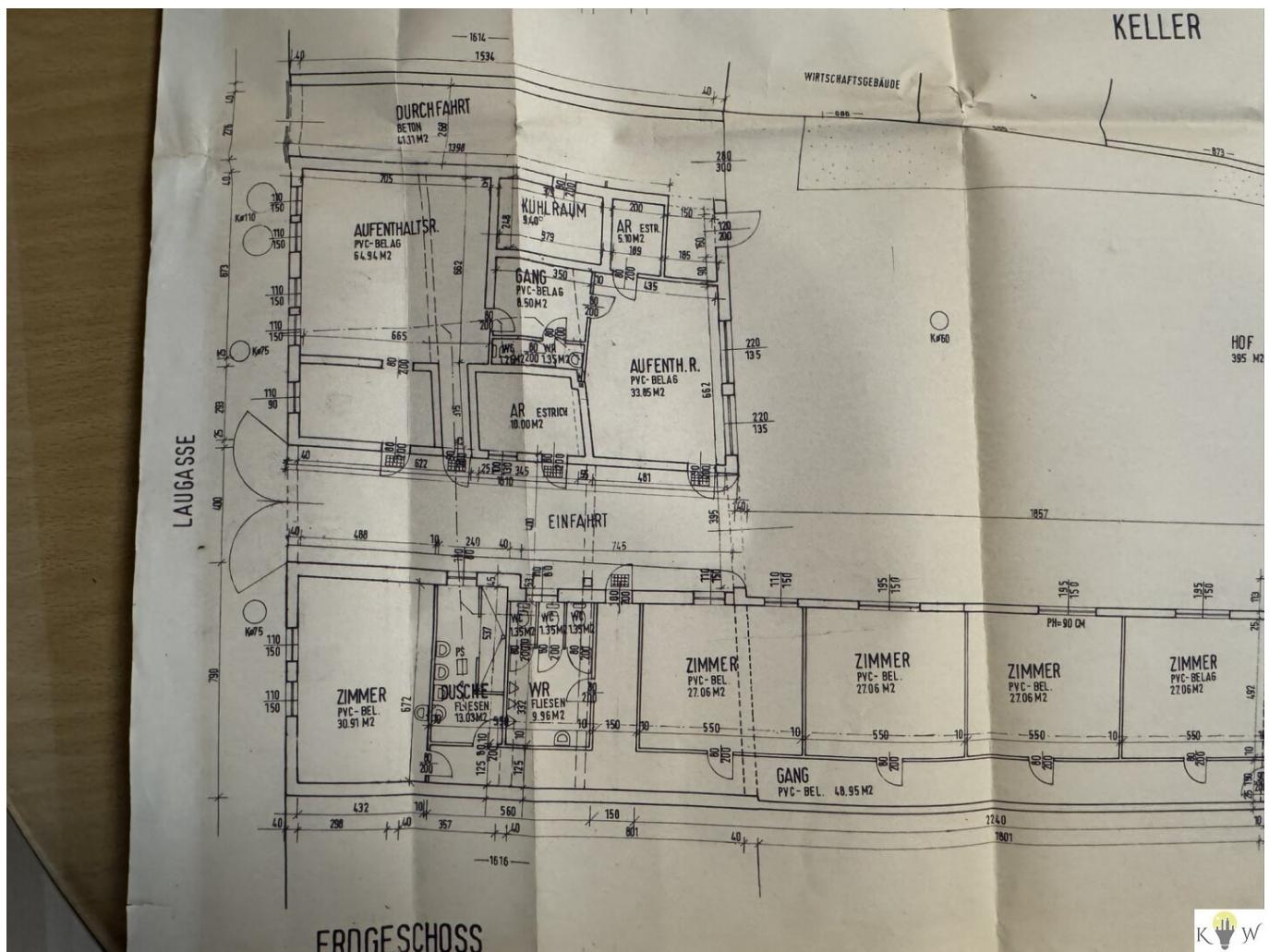


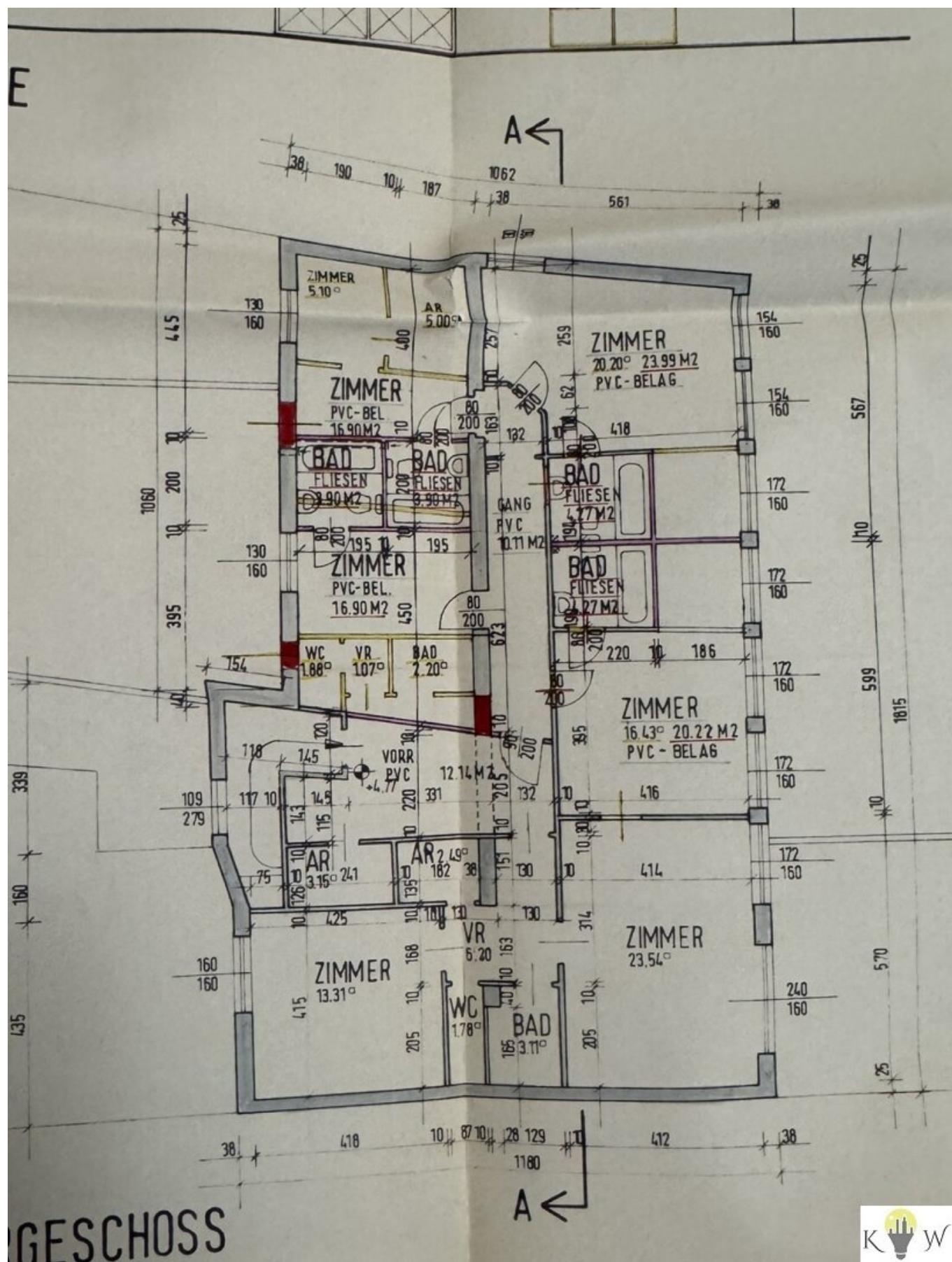
KW





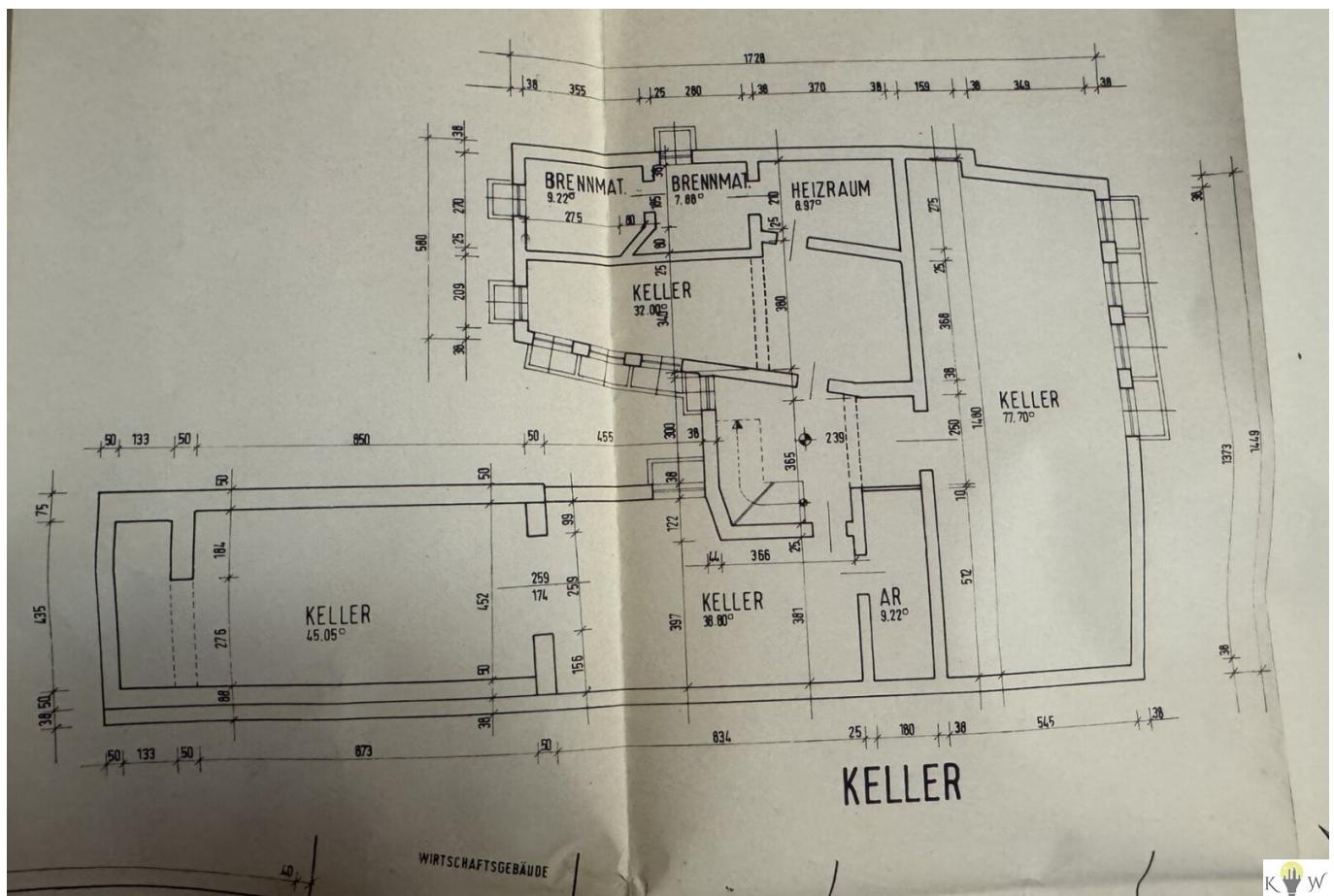


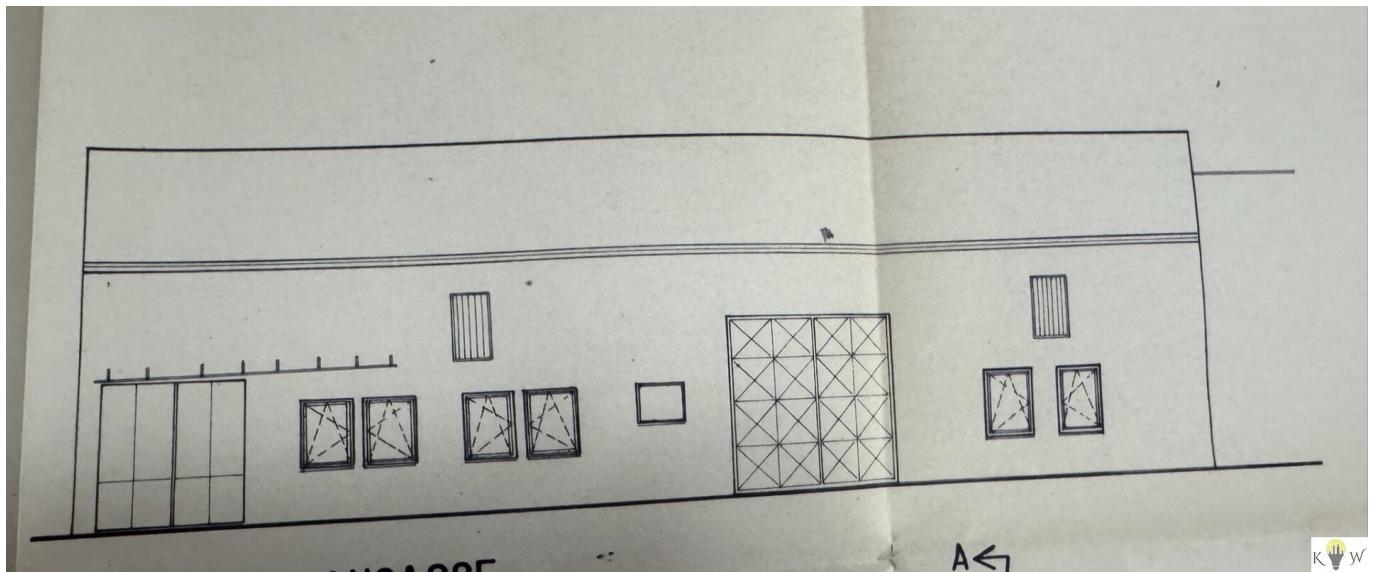




GESCHOSS







Objektbeschreibung

Großzügige Liegenschaft mit vielseitigem Entwicklungspotential in zentraler Lage von Andau

Grundstücksgröße: ca. 1.564 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 1.180 m²

(Keller ca. 135 m² | Straßentrakt ca. 455 m² | Längstrakt ca. 260 m² | Quertrakt ca. 330 m²)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige Liegenschaft in sehr guter Lage von Andau mit enormem Entwicklungspotential.

Die Immobilie wurde ursprünglich als **Fleischerei mit Gasthaus und Fremdenzimmern** betrieben. Ende der 1990er Jahre erfolgte der Umbau auf Beherbergung mit Fremdenzimmern.

Im Jahr **2017 wurde das Gebäude saniert und für die Nutzung als Arbeiterquartier adaptiert**. In diesem Zuge wurden bestehende Zimmer teilweise nochmals unterteilt und die Infrastruktur entsprechend angepasst.

Laut ursprünglichem Plan waren rund **20 Zimmer** vorgesehen. Durch spätere Adaptierungen stehen derzeit ca. **30 Zimmer** zur Verfügung.

Zustand

Die Liegenschaft befindet sich in einem zum Großteil funktionalen, jedoch insgesamt **renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand**.

Je nach künftigem Nutzungskonzept sind diverse **Modernisierungsmaßnahmen erforderlich**.

Für Investoren und Projektentwickler bietet sich hier die Möglichkeit, die Immobilie grundlegend neu zu gestalten und an aktuelle Standards anzupassen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erd- und Obergeschoß

- Ca. 30 Zimmer (teilweise nachträglich geteilt)
- die oberen Zimmern verfügen teilweise über eigene Badezimmer mit WC
- Große Gemeinschaftsküche
- Mehrere Gemeinschaftsduschen
- WC-Anlagen
- Aufenthaltsbereiche
- Große überdachte Terrasse
- Großzügiger Innenhof
- Großes Einfahrtstor

Keller (ca. 135 m²)

- Gemeinschafts-/Aufenthaltsraum
- Diverse Nebenräume
- Heizraum

Halle im hinteren Grundstücksbereich

- Aufenthaltsräume
- Schlafräume
- Abstellräume

Potential & Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Größe, Struktur und Lage eignet sich die Liegenschaft ideal für:

- Entwicklung von Wohnungen oder Kleinwohnungen

- Ferienwohnungen oder Pension
- Weiterführung als Monteur- oder Arbeiterunterkunft
- Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- Seminar- oder Schulungszentrum
- Pflege- oder Betreuungseinrichtung

Eine Liegenschaft mit Substanz, Größe und außergewöhnlichem Entwicklungspotential.

Der bestehende Sanierungsbedarf eröffnet gleichzeitig die Chance, das Objekt individuell und wertsteigernd neu zu konzipieren.

Ideal für Investoren, Bauträger oder Unternehmer mit Weitblick.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.