

## Für Bauträger: Historisches Gebäude PLUS Grundstück in zentraler Lage



**Objektnummer: 8164/2764**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3133 Traismauer
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### **Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002

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



4 Jahre  
in Folge





# Objektbeschreibung

## Historisches Objekt mit Grundstück in zentraler Lage

### Preis auf Anfrage

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne, historische Liegenschaft in einem äußerst gepflegten Zustand, da diese über die Jahre hinweg mit viel Hingabe instand gehalten wurde.

Der Bestand weist eine Nutzfläche von knapp über 1.000m<sup>2</sup> NFL und wird aktuell als Hotel mit Gastronomie genutzt.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **angrenzende große Garten**, welcher als **Bauland gewidmet** ist und somit attraktive Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Betreiber, Investoren oder Projektentwickler, die ein repräsentatives Objekt mit Ausbaupotenzial suchen.

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der charmanten Stadt **Traismauer**, einer traditionsreichen Gemeinde im Herzen von Niederösterreich. Eingebettet in die malerische Landschaft entlang der Donau und umgeben von Weinbergen, bietet der Standort eine ideale Kombination aus Natur, Erholung und guter Infrastruktur.

Die Region ist besonders bei **Radfahrern** und **Erholungssuchenden** beliebt, da sie direkt an den bekannten **Donauradweg** angebunden ist, einer der meistfrequentierten Radwege Europas. Dies macht den Standort besonders attraktiv für **touristische Nutzungskonzepte** wie Hotel- und Gastronomiebetriebe.

**Besichtigungen** können nach Absprache **ab sofort** vereinbart werden.

**Kontakt:** Sonja Pirker +43 660 6008002

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap