

**Ehem. Gasthaus mit Wohnungen in zentraler Lage mit
Entwicklungspotenzial!**



Objektnummer: 178102647

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	510,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

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











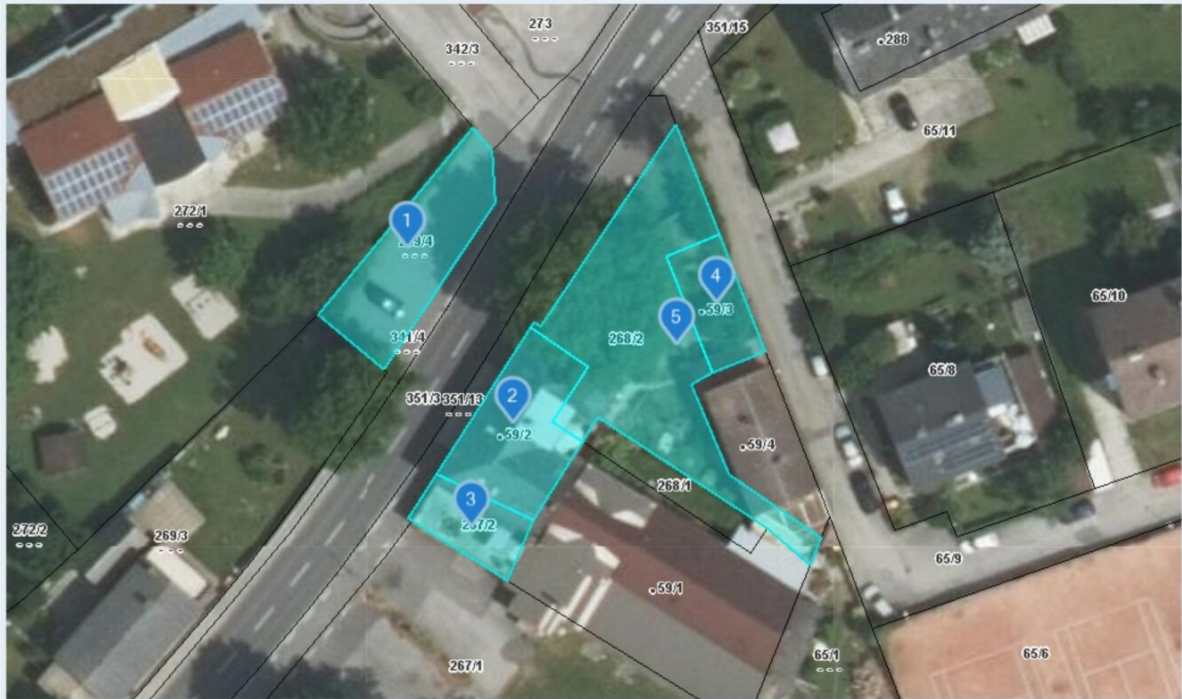










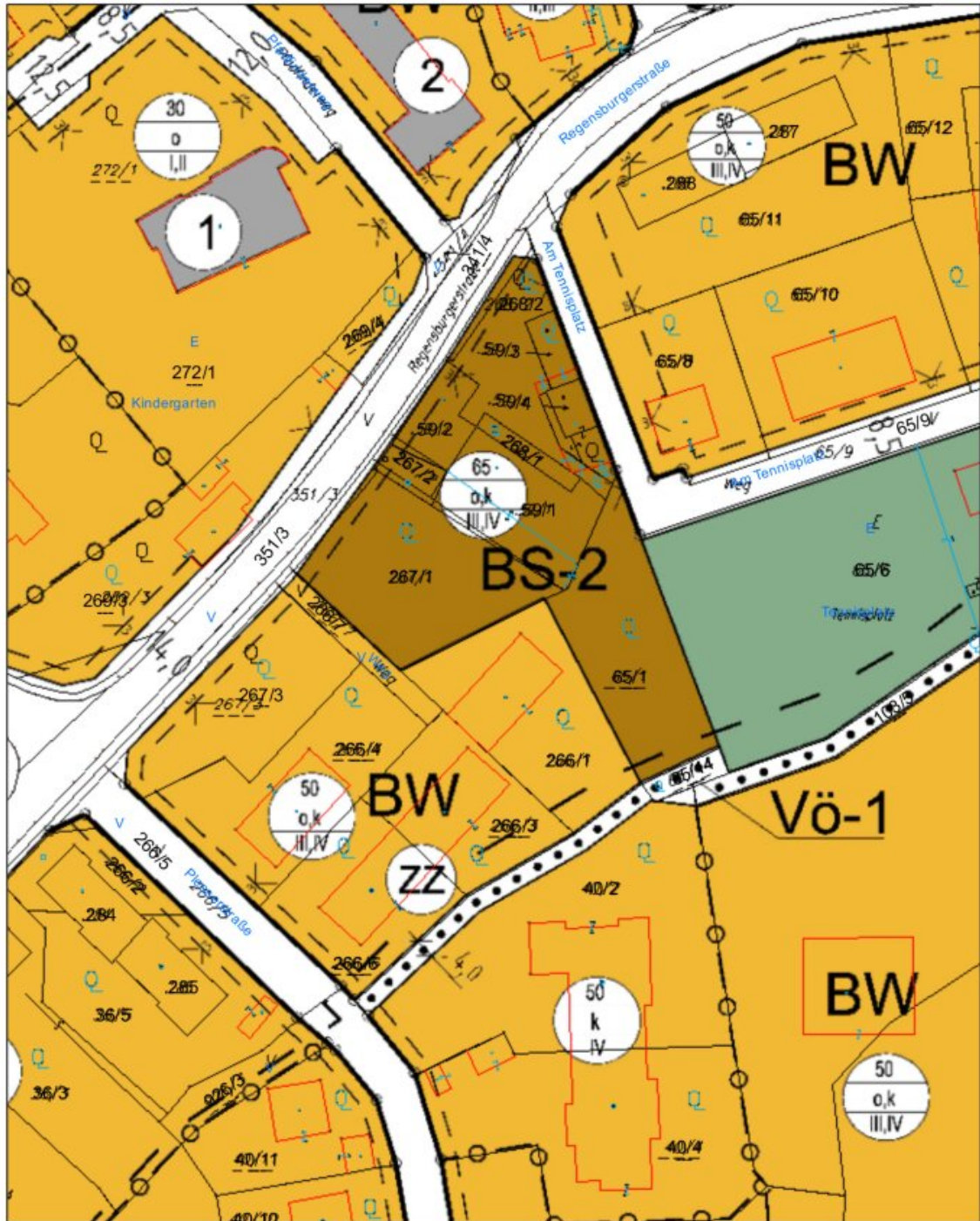


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.05.2026



Lageplan

Stadtgemeinde Pöchlarn
 3380 Pöchlarn, Kirchenplatz 1
 Tel: 02757/2310
 e-Mail: info@poechlarn.at



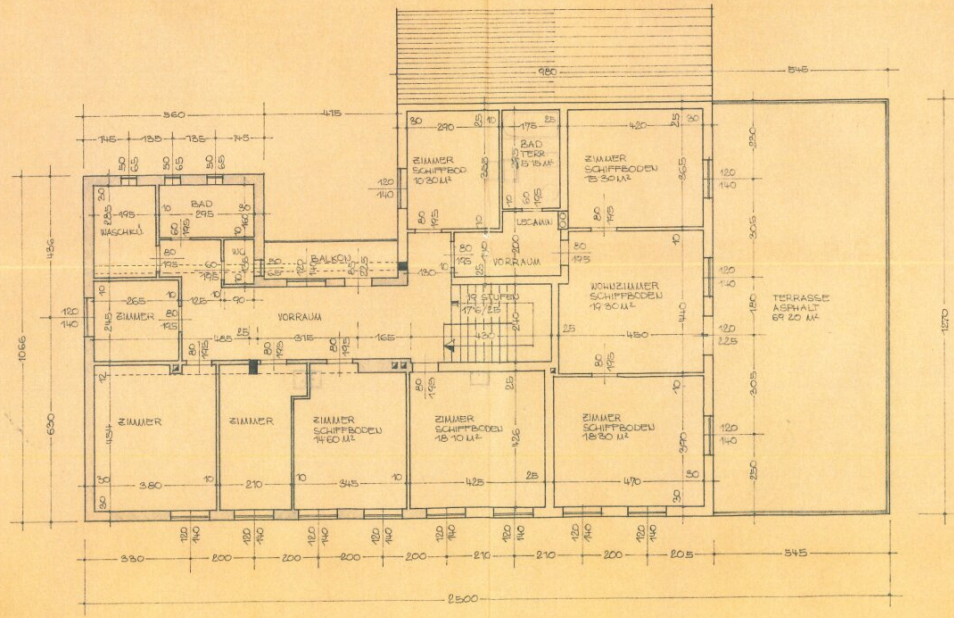
Plotdatum: 20.05.2026
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Günter Faux_Pöchlarn

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

ANSICHT



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

- * großes Wohn-Geschäftshaus mit vielen Möglichkeiten auch für ev. Wohnbauträger
- * Grundfläche: 976 m²
- * Widmung: BS-2(Bauland Sondergebiet Mehrzweckhalle) - Umwidmung in Bauland Kerngebiet erfolgt in Kürze
- * Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- * Massivbauweise
- * Baujahr - Bauakt erste Unterlagen um -Zu Aufbauten 1961 sowie 1969
- * Kollaudierung 1967
- * ÖL- Zentral Heizung mittels Radiatoren
- * Fernwärmeanschluss wäre bereits vorhanden
- * Nutzfläche gesamt ca. 510 m²
- * kleiner Teilkeller
- * EG: ehem. Gasthaus samt Einbaumöbel ca. 235 m² (Gastzimmer, Extrazimmer, Küche, Schank, Lager, Heizraum, Kühlraum,..)
- * Gastgarten mit alten Altbaumbestand - Hütte für Gartenmöbel und Abstellraum angebaut an Nachbarhaus
- * OG: 1 Wohnung mit ca. 70 m² Wfl. und ca. 70 m² Terrasse
- * OG: weitere rund 95 m² Wfl.
- * DG Ausbau 1994 mit Benützungsbewilligung Wfl. ca. 105 m² plus Balkon mit ca. 11 m²
- * eigenes Grundstück mit ca. 10 Parkplätzen vis a vis vom Haus vorhanden
- * Baukonsens für Schuppen - keine offenen Bauaufträge seitens der Baubehörde
- * Vorkaufsrecht im GB

* Dienstbarkeit für Kanalleitungen,.. für GSt. .59/4

* Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird in kürze erstellt

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap