

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



Objektnummer: 178102655

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	510,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 238,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,77
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











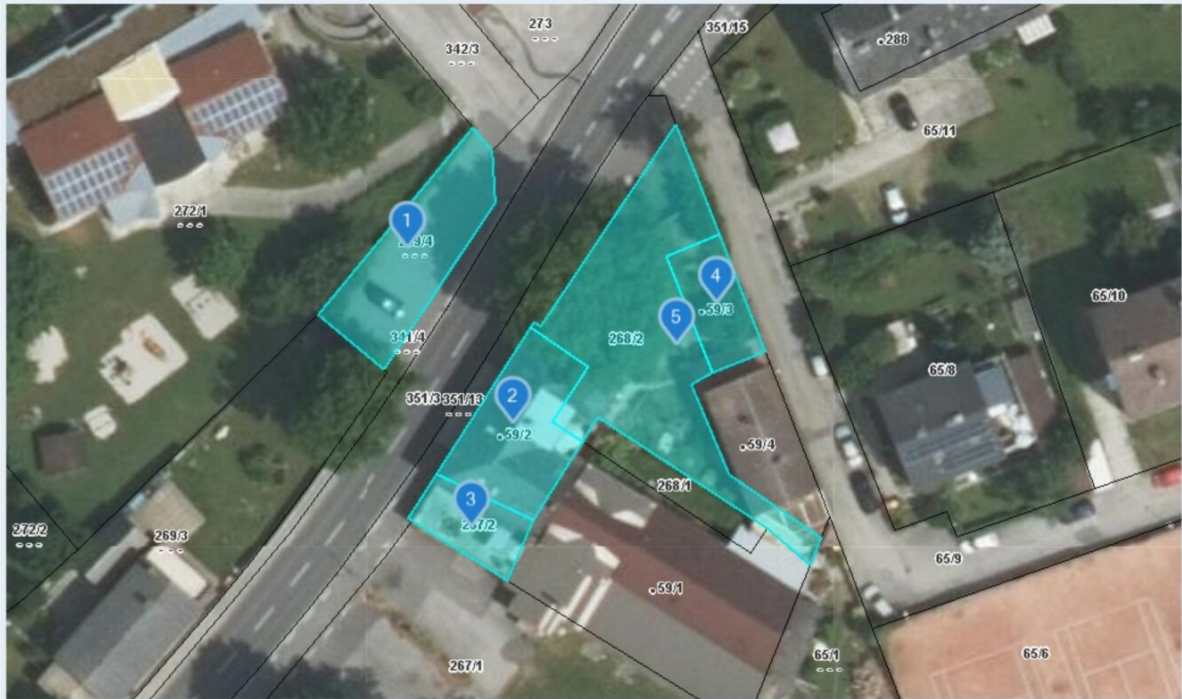










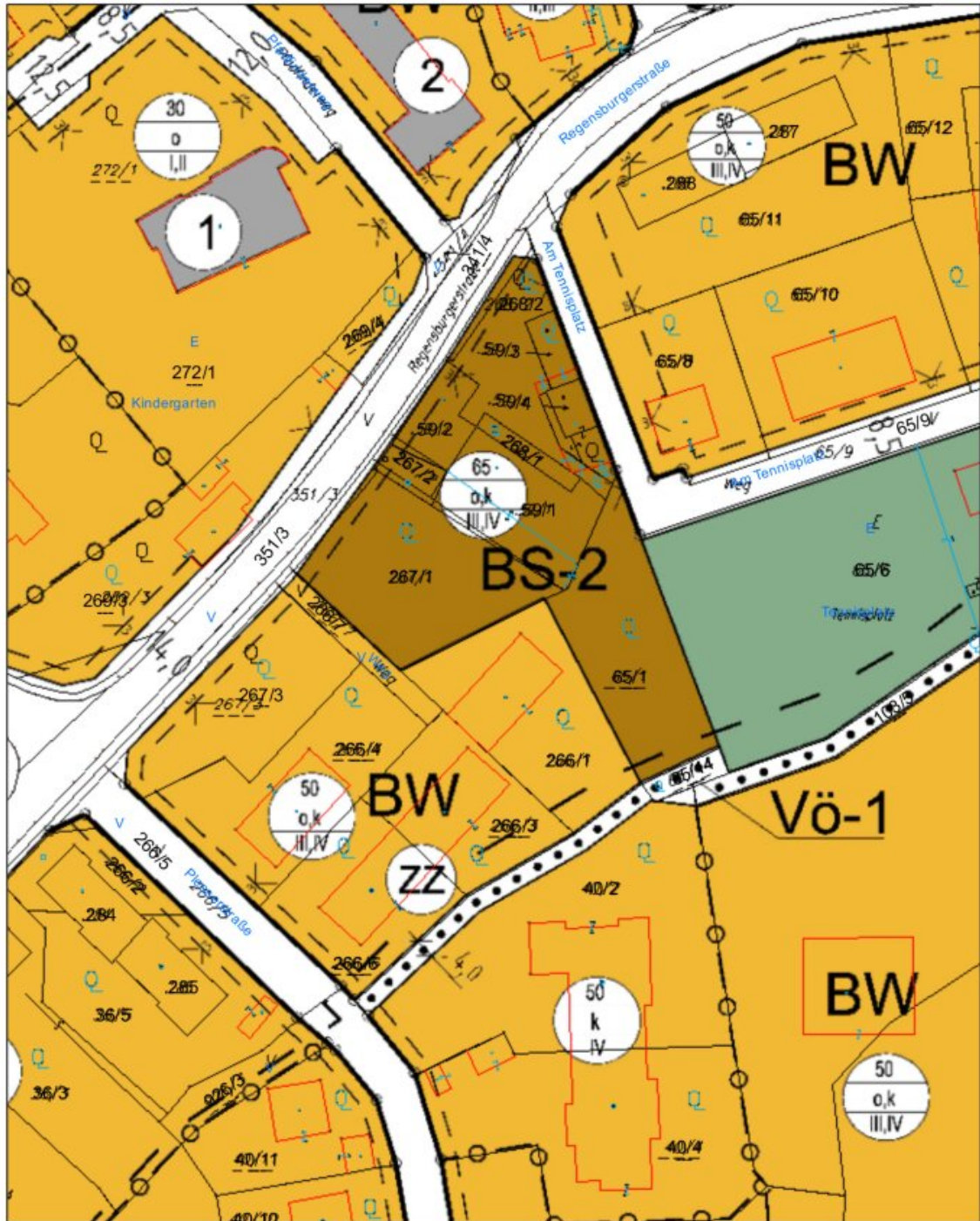


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

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



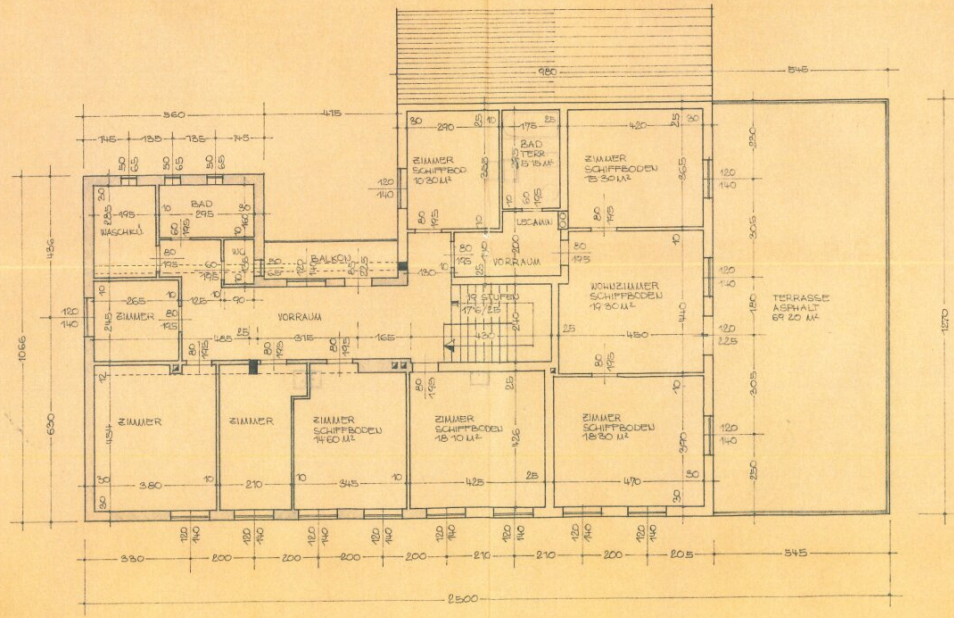
Plotdatum: 20.05.2026
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Günter Faux_Pöchlarn

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

* Energiekennzahlen: HWB 238 kWh/m²a, fGEE: 3,77

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