# Geschichte trifft Zukunft - Einzigartiger Vierkanthof mit Gasthaus und 4 Wohneinheiten

**Objektnummer: 7939/2300163131**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Sonstige |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3180 Schrambach |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 400,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 750,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 252,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,54 |
| **Kaufpreis:** | 670.990,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Milan Krivokuca**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410068

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

*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

**Seltene Gelegenheit in Schrambach: Historischer Vierkanthof mit Gasthaus, 4 Wohneinheiten, ca. 439 m² Wohnfläche und großzügigem Innenhof - provisionsfrei!**

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Potenzial: Zum Verkauf steht ein **historischer Vierkanthof in Schrambach**, dessen Geschichte viele Jahrhunderte zurückreicht.

Die besondere Struktur der Liegenschaft macht dieses Anwesen zu einer echten Rarität: Der Vierkanthof umfasst mehrere eigenständige Nutzungsbereiche, die sich harmonisch um den **zentralen Innenhof** gruppieren.

Auf der einen Seite befindet sich das traditionsreiche **Gasthaus mit seinen großzügigen Räumlichkeiten**, auf der anderen Seite liegen die **4 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 439 m² Wohnfläche**.

So verbindet dieses historische Ensemble **Gastronomie, Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** an einem Ort.

## Ein Vierkanthof mit Geschichte

Bereits beim Betreten des Gasthausbereichs wird der besondere Charakter der Liegenschaft spürbar. Die großzügige **Eingangshalle** führt zu den ehemaligen bzw. bestehenden **Speisesälen und zum Schankbereich**.

Weitere besondere Räumlichkeiten sind ein **Wein- und Partykeller**, eine vorhandene **Küche und ein Büro** sowie zusätzliche Bereiche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss des Gasthausbereichs befindet sich ausreichend Platz für **Fremdenzimmer bzw. Gästezimmer**.

Doch der Gasthof ist nur ein Teil dieses außergewöhnlichen Vierkanthofs.

## Wohnen rund um den Innenhof

Ein weiterer Gebäudeteil beherbergt insgesamt **4 Wohneinheiten mit ca. 439 m² Wohnfläche**.

Der großzügige **Innenhof bildet das Herzstück der gesamten Anlage**. Von den umliegenden Gebäudeteilen umschlossen, entsteht ein geschützter und privater Bereich, der dem Anwesen seinen unverwechselbaren Vierkanthof-Charakter verleiht.

Ob als **Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung, als Anlageobjekt, für Wohnen und Arbeiten oder als individuelles Wohnprojekt** - die vorhandene Struktur bietet zahlreiche Möglichkeiten.

## Ein außergewöhnliches Zusammenspiel

Was diese Liegenschaft besonders macht, ist die Verbindung verschiedener Nutzungsbereiche innerhalb eines historischen Vierkanthofs.

**Gasthaus und Wohneinheiten sind dabei klar voneinander nutzbar und dennoch Teil des gemeinsamen historischen Ensembles.**

Damit bietet das Anwesen eine seltene Kombination aus:

- historischem Gasthaus
- 4 Wohneinheiten
- ca. 439 m² Wohnfläche
- großzügigem Innenhof
- Fremdenzimmern bzw. möglicher Beherbergung
- Speisesälen und Schankbereich
- Wein- und Partykeller
- Küche und Büro
- weiteren Räumlichkeiten
- zusätzlichen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten

## Viel Platz für neue Ideen

Die Liegenschaft bietet nicht nur das, was bereits vorhanden ist. Es gibt darüber hinaus **weitere bislang unberührte Bereiche und Ausbaupotenzial**, die individuell entwickelt und genutzt werden können.

Ob die historische Gastronomie wiederbelebt, ein neues Nutzungskonzept umgesetzt oder der Schwerpunkt auf Wohnen und Vermietung gelegt wird - dieses Anwesen lässt Raum für unterschiedliche Ideen.

Gerade die Kombination aus großzügigem Wohnraum, historischem Gasthaus und dem geschützten Innenhof macht den Vierkanthof zu einer Immobilie, die sich deutlich von gewöhnlichen Wohn- oder Gewerbeobjekten unterscheidet.

## Historie mit Zukunft

Die Liegenschaft besteht bereits seit Jahrhunderten und erzählt ihre Geschichte durch Architektur, Raumaufteilung und Atmosphäre.

Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, **etwas Neues entstehen zu lassen, ohne den besonderen Charakter des historischen Ensembles aufgeben zu müssen.**

Schrambach liegt zudem nur etwa **30 Minuten von St. Pölten** entfernt.

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.**

## Ein Anwesen, viele Möglichkeiten

Wer eine außergewöhnliche Immobilie mit Geschichte, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial sucht, sollte sich diese seltene Gelegenheit näher ansehen.

**Ein historischer Vierkanthof mit Gasthaus, 4 Wohneinheiten und einem einzigartigen Innenhof - Geschichte trifft Zukunft.**

**Besichtigungen nach Vereinbarung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Krankenhaus <1.500m
Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap