Besondere Großimmobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Herzen der Buckligen Welt



Haus

Objektnummer: 1633/480

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2811 Wiesmath
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	600,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	7
Terrassen:	2
Stellplätze:	20
Garten:	600,00 m²
Keller:	300,00 m²
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	265,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau








Meinl Kaffee
eis
Zipfer
Zipfer
Zipfer
Zipfer




KELLERBAR


PUNTIGAMER
GRATZL
fortuna
REAL


fortuna
REAL


fortuna
REAL

































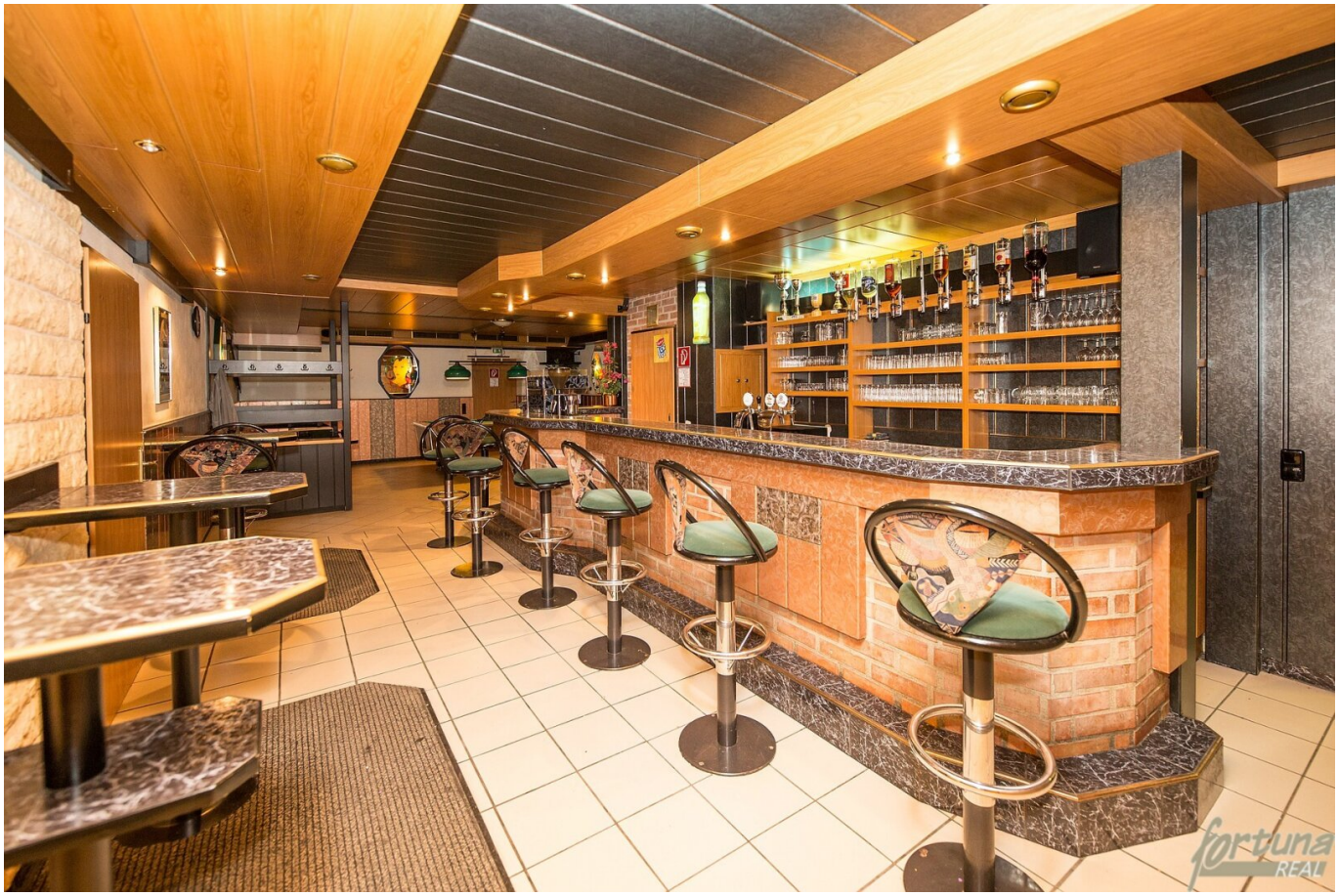


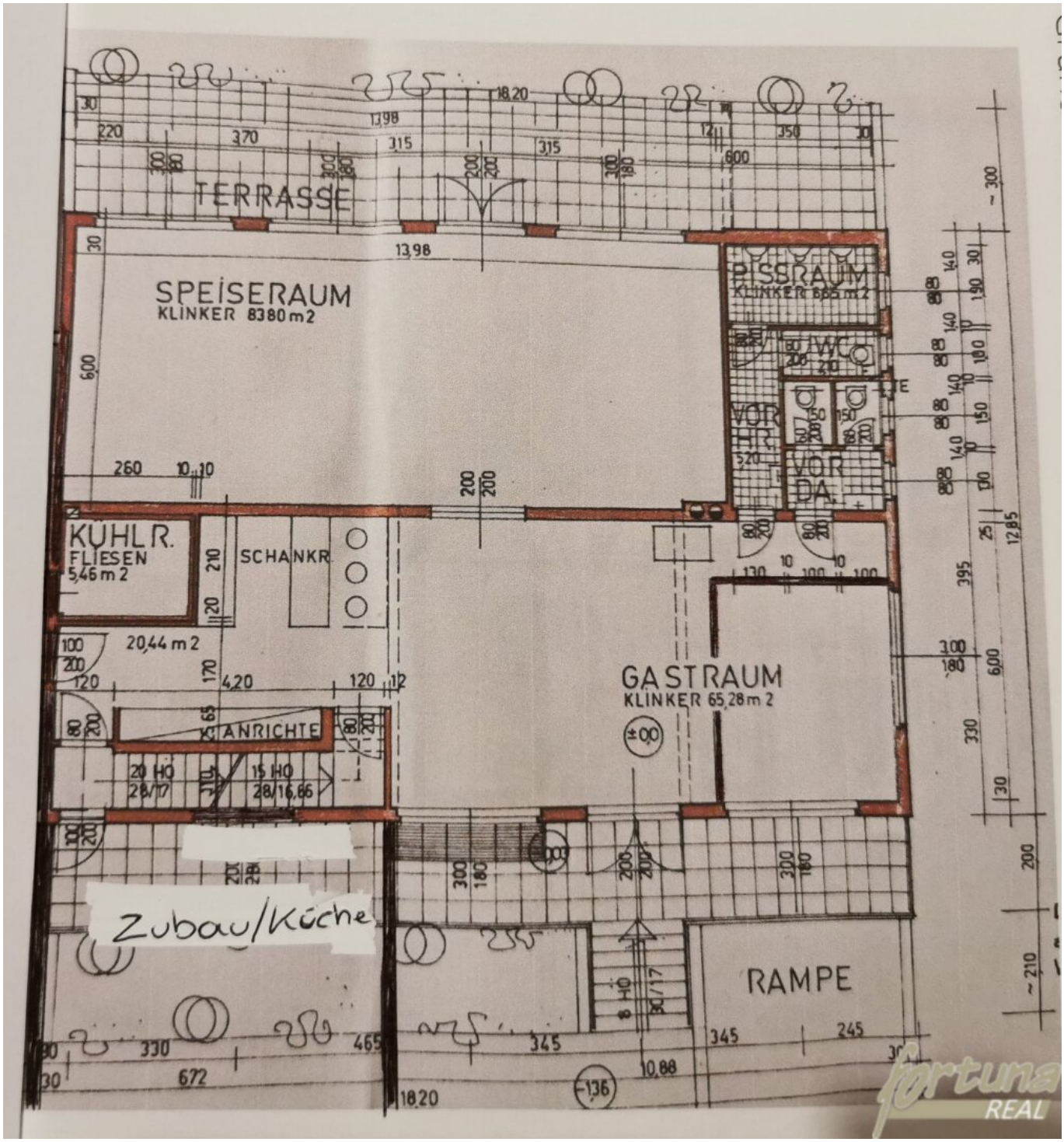


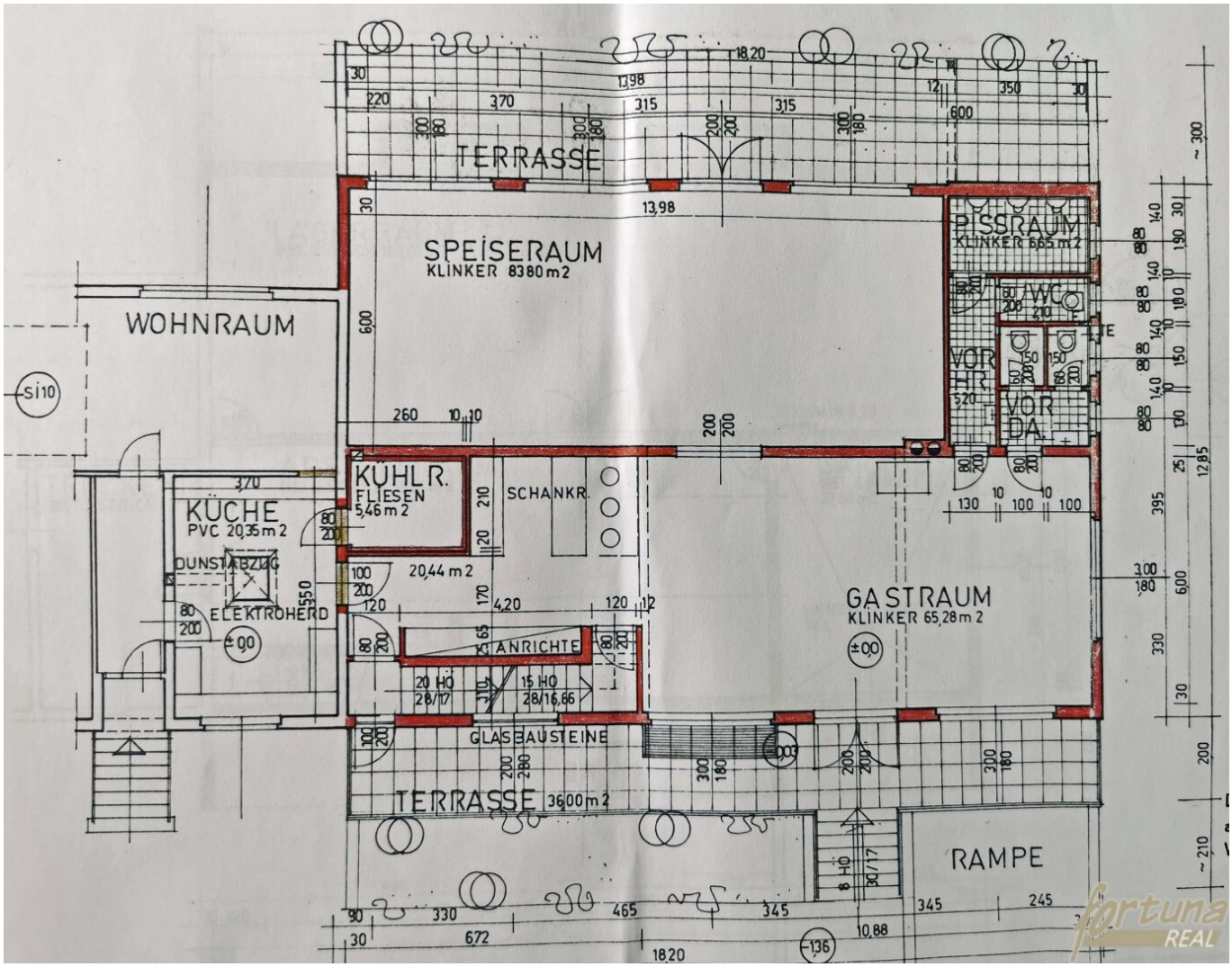


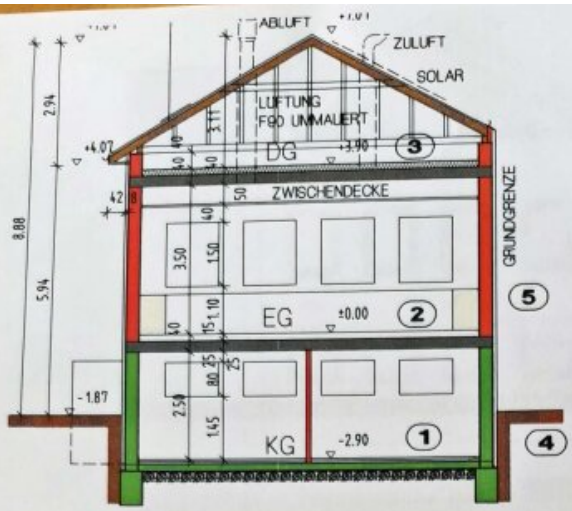





fortuna
REAL


TERRASSE
SPEISERAUM
KLINKER 83,80 m2
PISSRAUM
KLINKER 6,65 m2
WC
VOR
VOR DA.
KÜHLR.
FLIESEN
5,46 m2
SCHANKR.
20,44 m2
GASTRAUM
KLINKER 65,28 m2
ANRICHTE
Zubau/Küche
RAMPE
13,98
18,20
10,88


TERRASSE
SPEISERAUM
KLINKER 83,80 m2
WOHNRAUM
PISSRAUM
KLINKER 6,65 m2
WC
VOR HR.
VOR DA.
KÜCHE
PVC 20,35 m2
KÜHLR.
FLIESEN
5,46 m2
SCHANKR.
20,44 m2
DUNSTABZUG
ELEKTROHERD
ANRICHTE
GASTRAUM
KLINKER 65,28 m2
GLASBAUSTEINE
TERRASSE 36,00 m2
RAMPE
13,98
18,20
10,88
672
465
330
345
245
±0,00



U BETON
ROLLIERUNG
k = 0,48 W/m2K

(2) FLIESEN
ESTRICH
WÄRMEDÄMMUNG
F - ISOLIERUNG
HOHLDIELENDECKE

(3) WÄRMEDÄMMUNG
HOHLDIELENDECKE
HOHLRAUM
ZWISCHENDECKE
k = 0,22 W/m2K

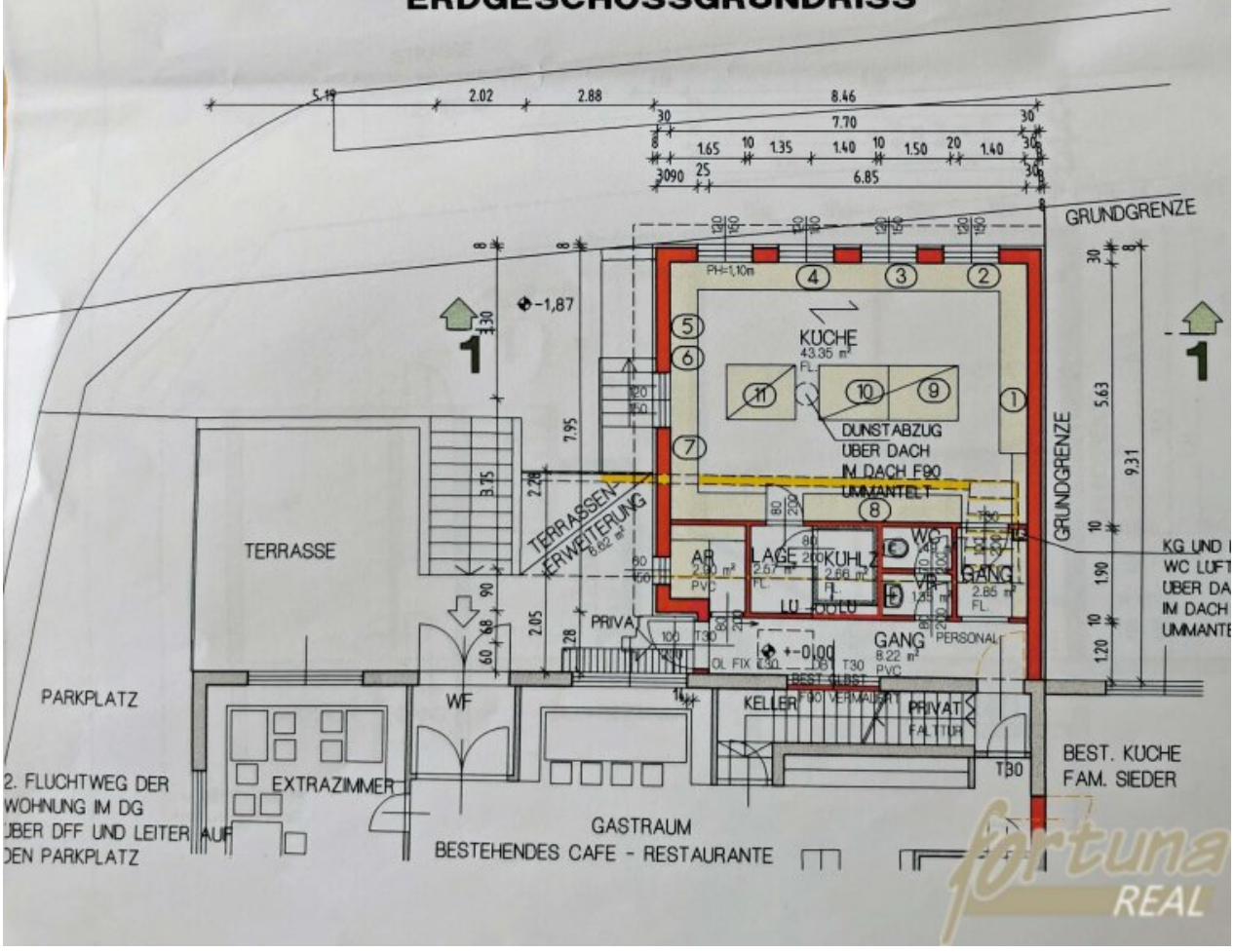
(4) STAHLBETON WU
WÄRMEDÄMMUNG
k = 0,48 W/m2K

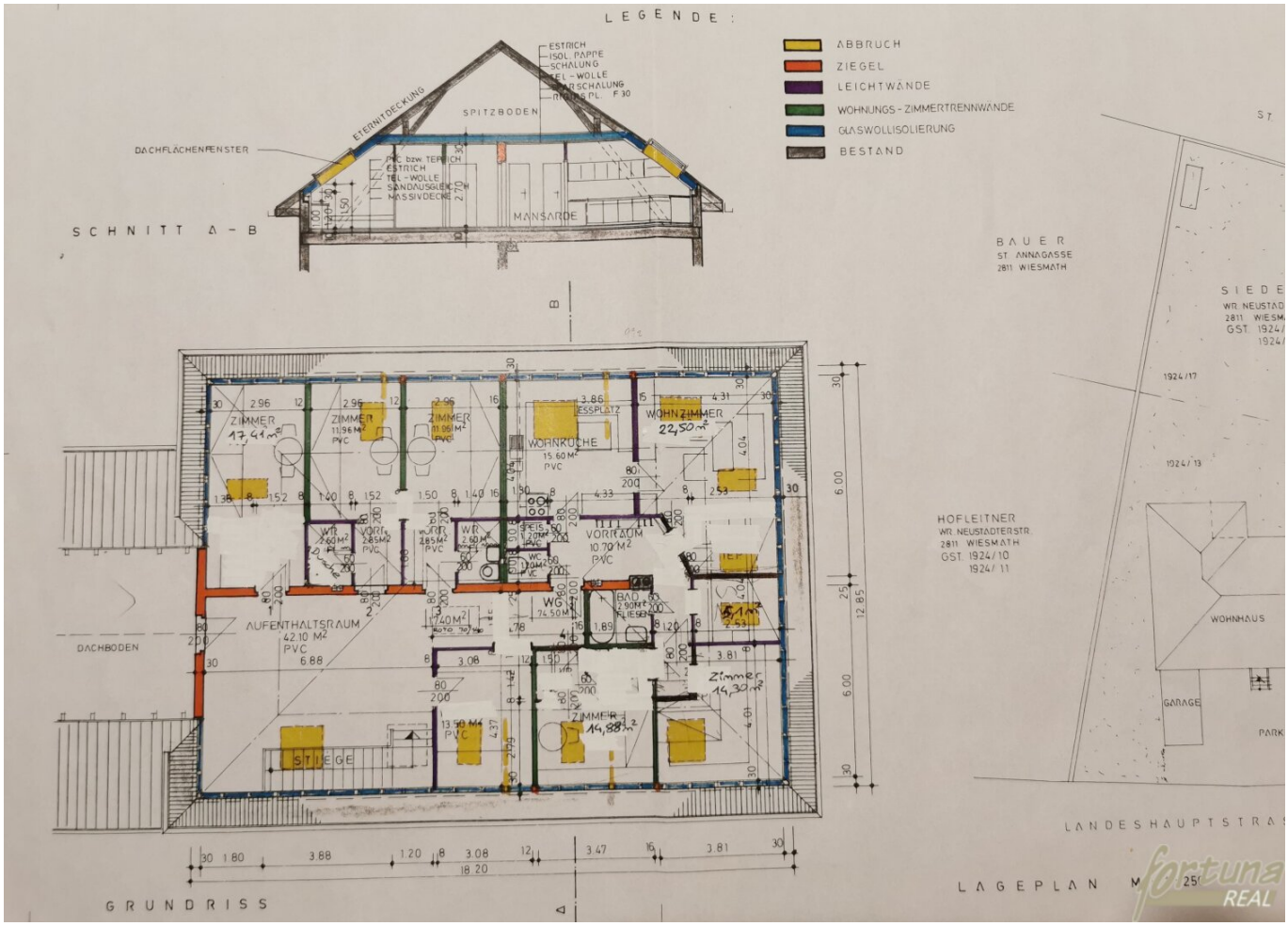
(5) GEBR. HOHLBLOCKZIEGEL
VWS 8,0 CM
k = 0,38 W/m2K

(1)	WASCHSTRASSE	6 KW
(2)	ARBEITSFLÄCHE	
(3)	GEMÜSEWASCHBECKEN	
(4)	ARBEITSFLÄCHE	
(5)	HANDWASCHBECKEN	
(6)	MIKROWELLENHERD	

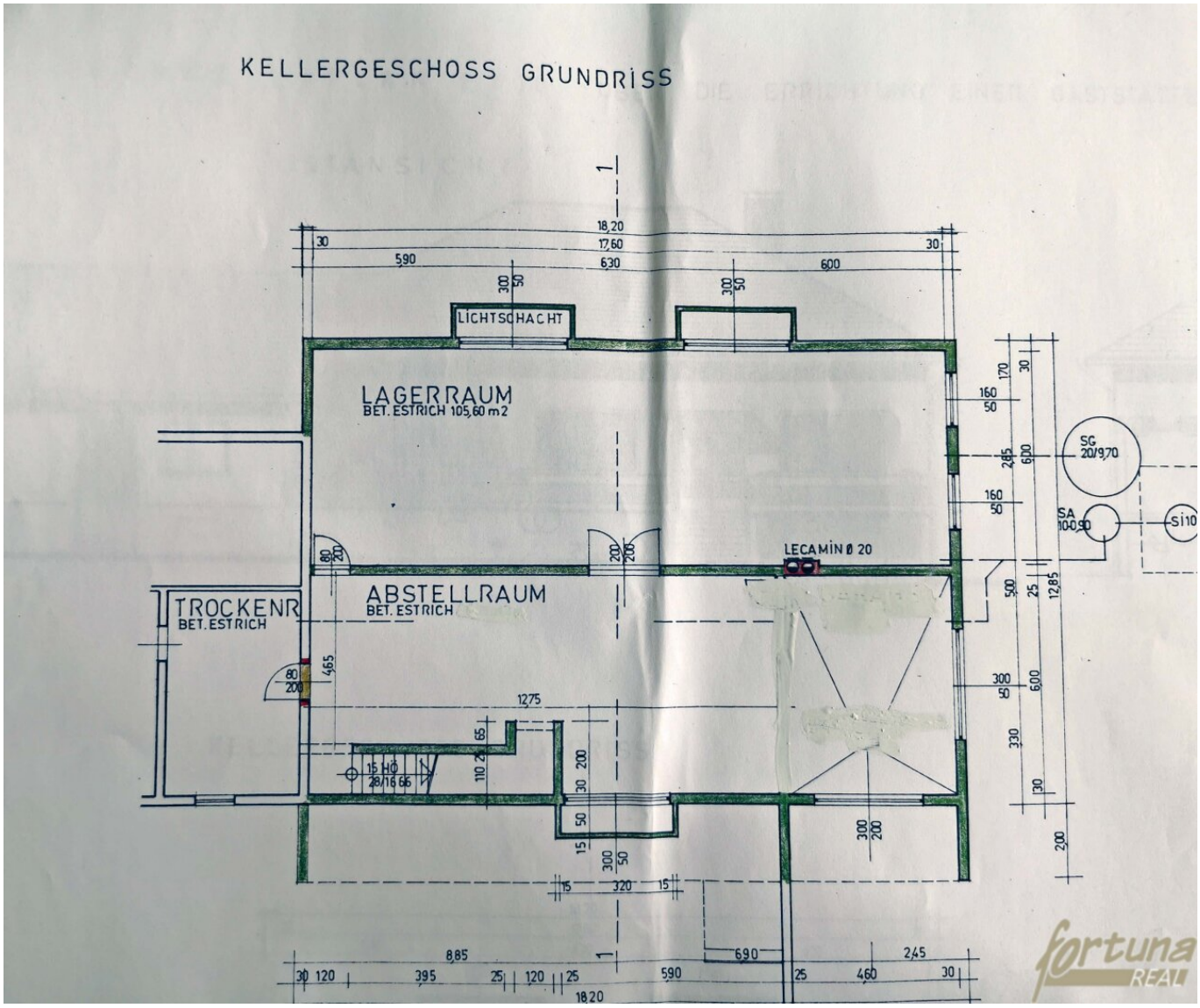
(7)	ARBEITSFLÄCHE	
(8)	ANRICHTE	
(9)	GASHERD	28 KW
(10)	2STK FRITTER	JE 3 KW
(11)	PLATTENGRILLER	2X4 KW
	FRITTEUSE	2X3 KW

ERDGESCHOSSGRUNDRISS




LEGENDE:
ABBRUCH
ZIEGEL
LEICHTWÄNDE
WOHNUNGS-ZIMMERTRENNWÄNDE
GLASWOLLISOLIERUNG
BESTAND
SCHNITT A-B
ESTRICH
ISOL. PAPPE
SCHALUNG
TEL-WOLLE
SCHALUNG
ETERNITDECKUNG
SPITZBODEN
DACHFLÄCHENFENSTER
MANSARDE
GRUNDRISS
ZIMMER
WOHNKÜCHE
WOHNZIMMER
VORRAUM
AUFENTHALTSRAUM
BAD
WC
ZIMMER
STIEGE
DACHBODEN
BAUER
ST. ANNAGASSE
2811 WIESMATH
HOFLEITNER
WR. NEUSTADTERSTR.
2811 WIESMATH
GST. 1924/10
1924/11
1924/17
1924/13
WOHNHAUS
GARAGE
LANDESHAUPTSTRA
LAGEPLAN

KELLERGESCHOSS GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten Räume.

Diese hier bietet Möglichkeiten.

Wohnen, vermieten oder ein individuelles Projekt verwirklichen

Inmitten der idyllischen Landschaft von Wiesmath präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie mit rund **600 m² Nutzfläche**, großzügigem Garten und vielseitigem Entwicklungspotential. Die Liegenschaft vereint Wohnen, Arbeiten und unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach – ideal für Menschen mit Visionen und Platzbedarf.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Gastronomiebetrieb genutzt und im Jahr 2003 erweitert. Heute bietet die Immobilie eine seltene Kombination aus großzügigen Gemeinschaftsflächen, privatem Wohnbereich und bestehender Infrastruktur für touristische oder gewerbliche Nutzung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Speisesaal, ein gemütliches Stüberl, mehrere Gasträume sowie eine großzügige Gastro-Küche mit bestehender Bewilligung bis 2027. Im vollunterkellerten Bereich erwartet Sie zusätzlich eine Kellerbar mit separatem Eingang, Lagerräumen und weiteren vielseitig nutzbaren Flächen.

Das Obergeschoss wird derzeit privat genutzt und bietet großzügigen Wohnraum mit angenehmer Raumaufteilung. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder auch für die Umsetzung eines Apartment-, Airbnb- oder Pensionskonzepts.

Besonders hervorzuheben:

- **ca. 600 m² Nutzfläche**
- **ca. 220 m² Wohnfläche**
- **ca. 1.330 m² Grundstück**
- **ca. 600 m² Gartenfläche**
- **vollunterkellert mit zusätzlichem Potential**

- **großzügige Gastroflächen und bestehende Infrastruktur**
- **bis zu 20 Stellplätze**
- **zwei Terrassen**
- **Solaranlage für Warmwasser**
- **ruhige Lage in naturnaher Umgebung**
- **nur ca. 50 Minuten von Wien entfernt**

Die wunderschöne Region rund um Wiesmath ist bekannt für ihre Wander-, Rad- und Motorradstrecken und erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Erholungssuchenden und Naturliebhabern. Dadurch bietet die Immobilie auch touristisch interessante Perspektiven.

Ob als großzügiges Wohnprojekt, Seminarhaus, Pension, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder als Anlageobjekt mit Entwicklungspotential – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für kreative Konzepte.

Der liebevoll angelegte Garten sowie die großzügigen Außenflächen schaffen zusätzlich viel Raum für Erholung, Gäste oder zukünftige Projekte.

Eine Immobilie mit Charakter, Größe und außergewöhnlichem Potential – ideal für Menschen, die nicht nur eine Immobilie, sondern neue Möglichkeiten suchen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

(Nur das altrosa Haus steht zum Verkauf, - NICHT das weiße)

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <7.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap