

## **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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

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







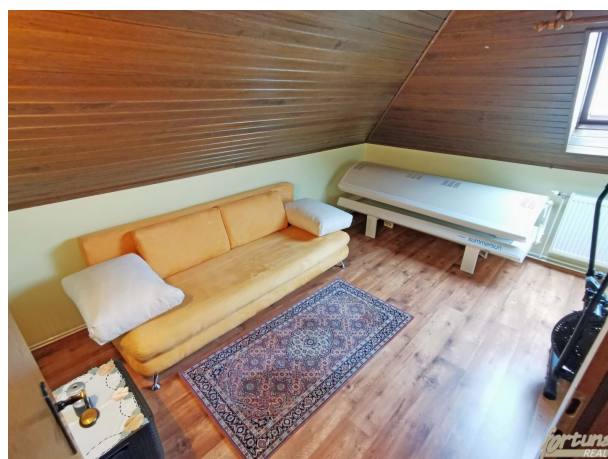






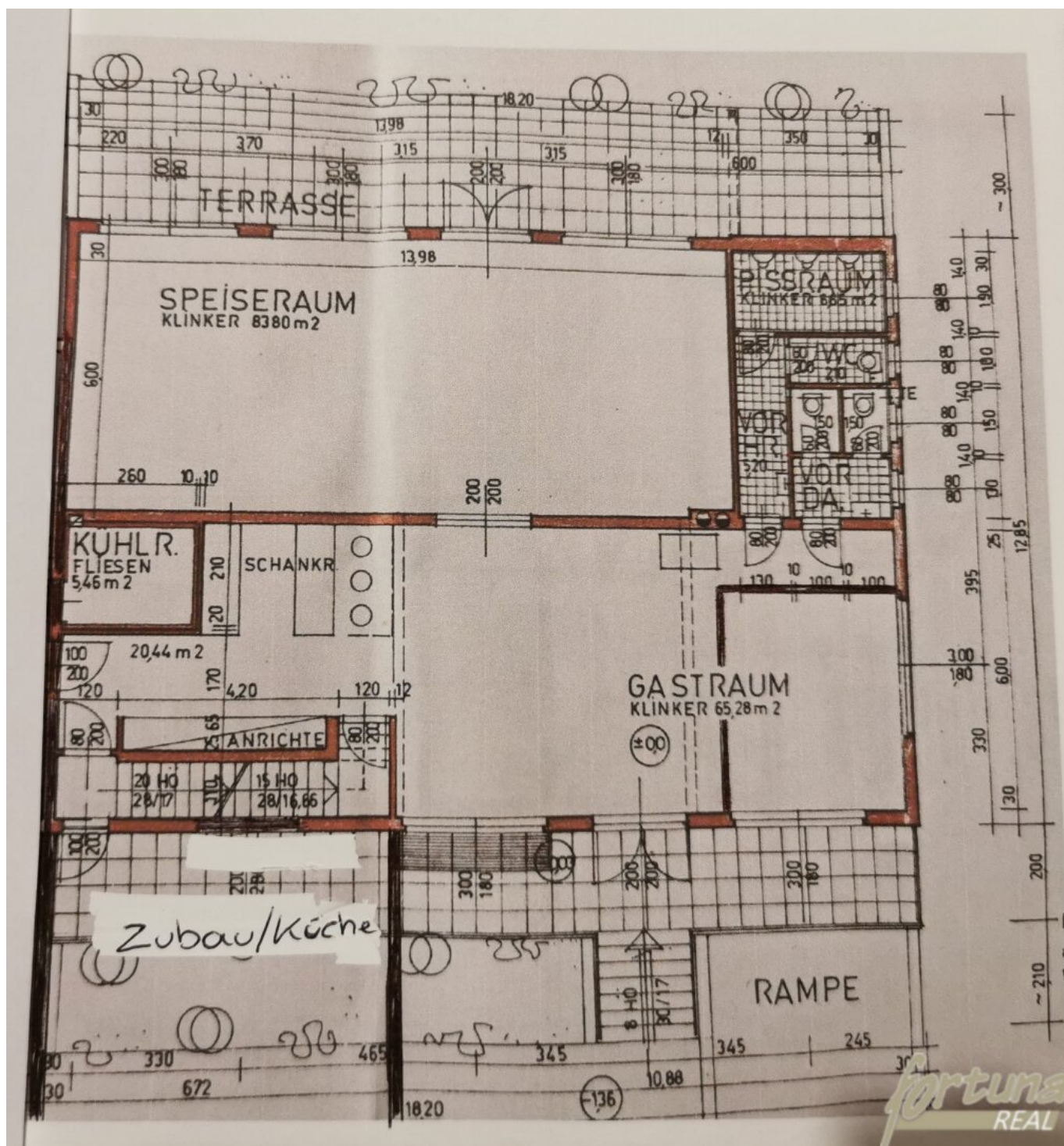


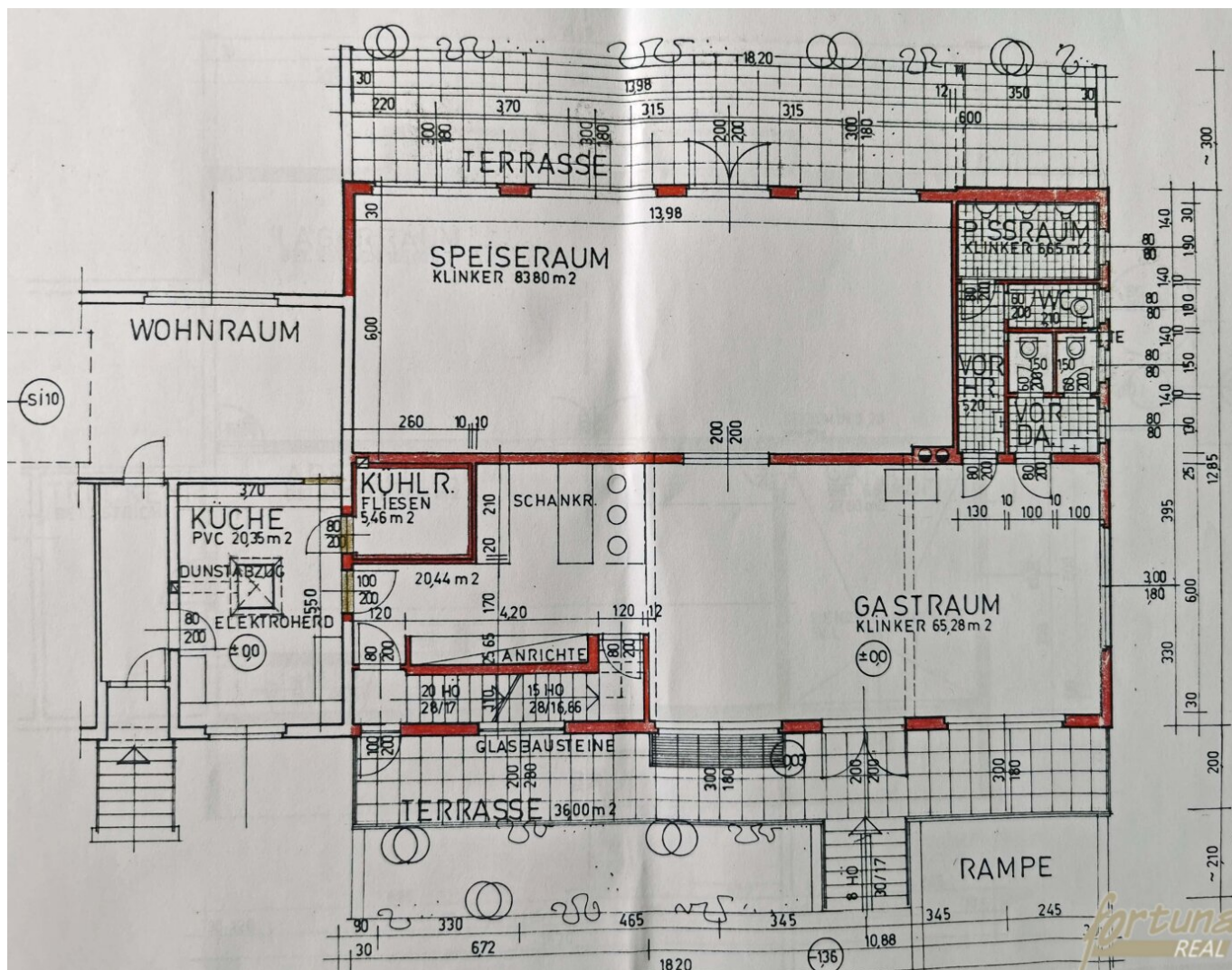














U BETON  
ROLLIERUNG  
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

② FLIESEN  
ESTRICH  
WÄRMEDÄMMUNG  
F - ISOLIERUNG  
HOHLDELENDECKE

③ WÄRMEDÄMMUNG  
HOHLDELENDECKE  
HOHLRAUM  
ZWISCHENDECKE  
 $k = 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$

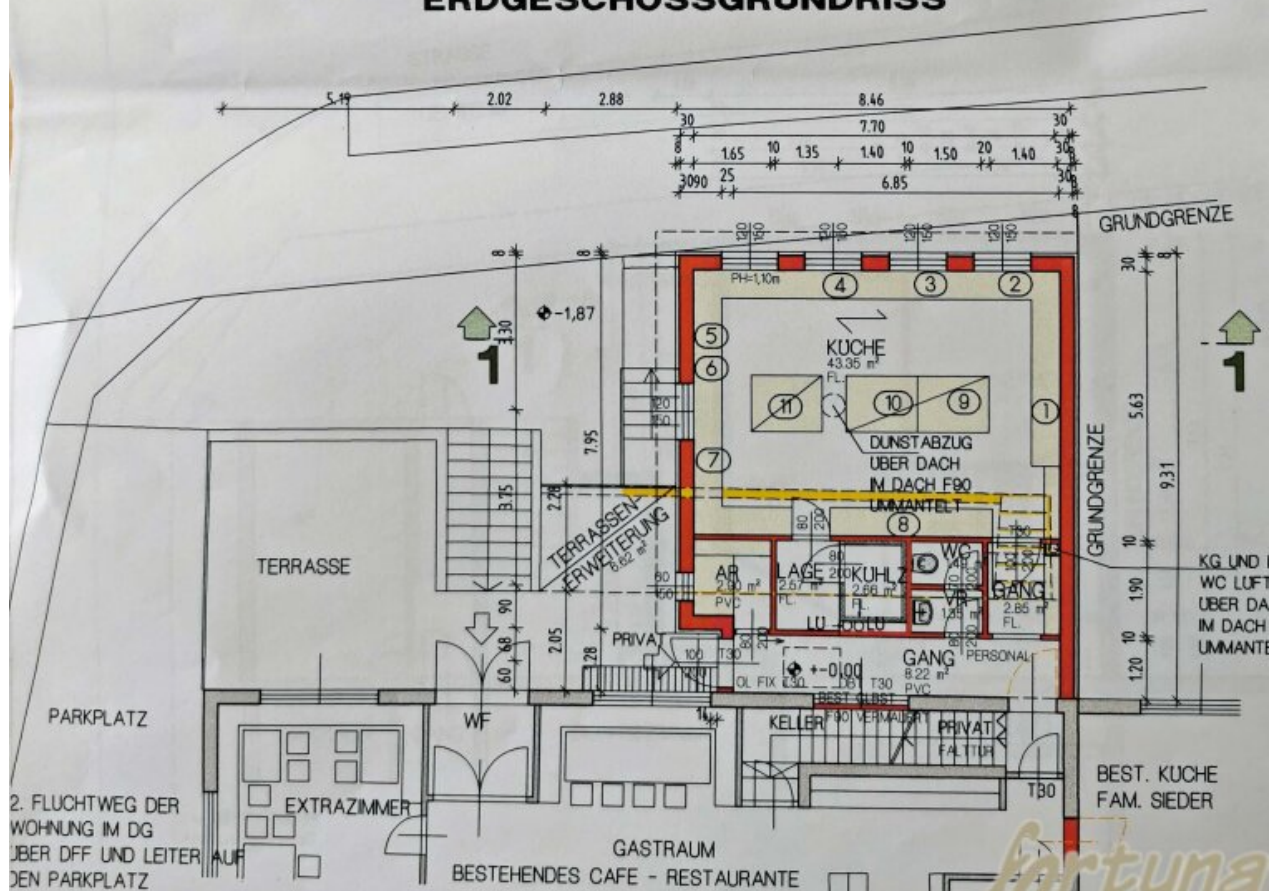
④ STAHLBETON WU  
WÄRMEDÄMMUNG  
 $k = 0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$

⑤ GEBR. HOHLBLOCKZIEGEL  
VWS 8,0 CM  
 $k = 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$

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

- ⑦ ARBEITSFLÄCHE
- ⑧ ANRICHT
- ⑨ GASHERD 28 KW
- ⑩ 2STK FRITTER JE 3 KW
- ⑪ PLATTENGRILLER 2X4 KW
- FRITTEUSE 2X3 KW

## ERDGESCHOSSGRUNDRISS

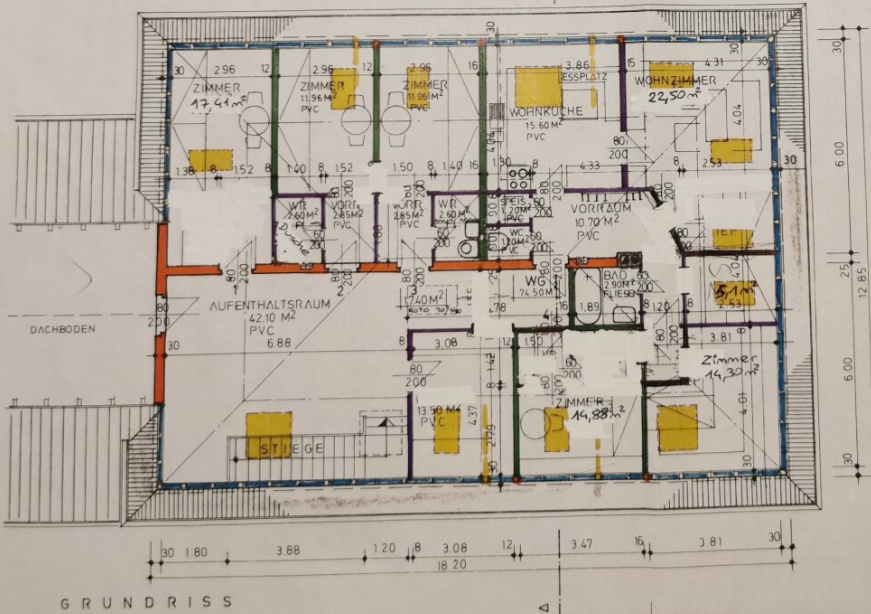
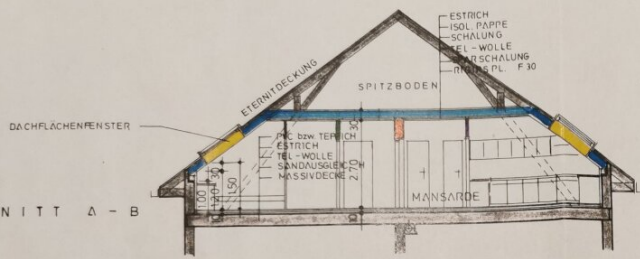


**fortuna**  
REAL

LEGENDE :

- ABBRUCH
- ZIEGEL
- LEICHTWÄNDE
- WOHNUNGS-ZIMMERTRENNWÄNDE
- GLASWOLLSOLIERUNG
- BESTAND

SCHNITT A-B



BAUER  
ST. ANNA GASSE  
2811 WIESMATH

SIEDE  
WILHELM NEUSTADT  
2811 WIESMATH  
GST. 1924/10  
1924/11

HOFLEITNER  
WILHELM NEUSTADTSTR.  
2811 WIESMATH  
GST. 1924/10  
1924/11

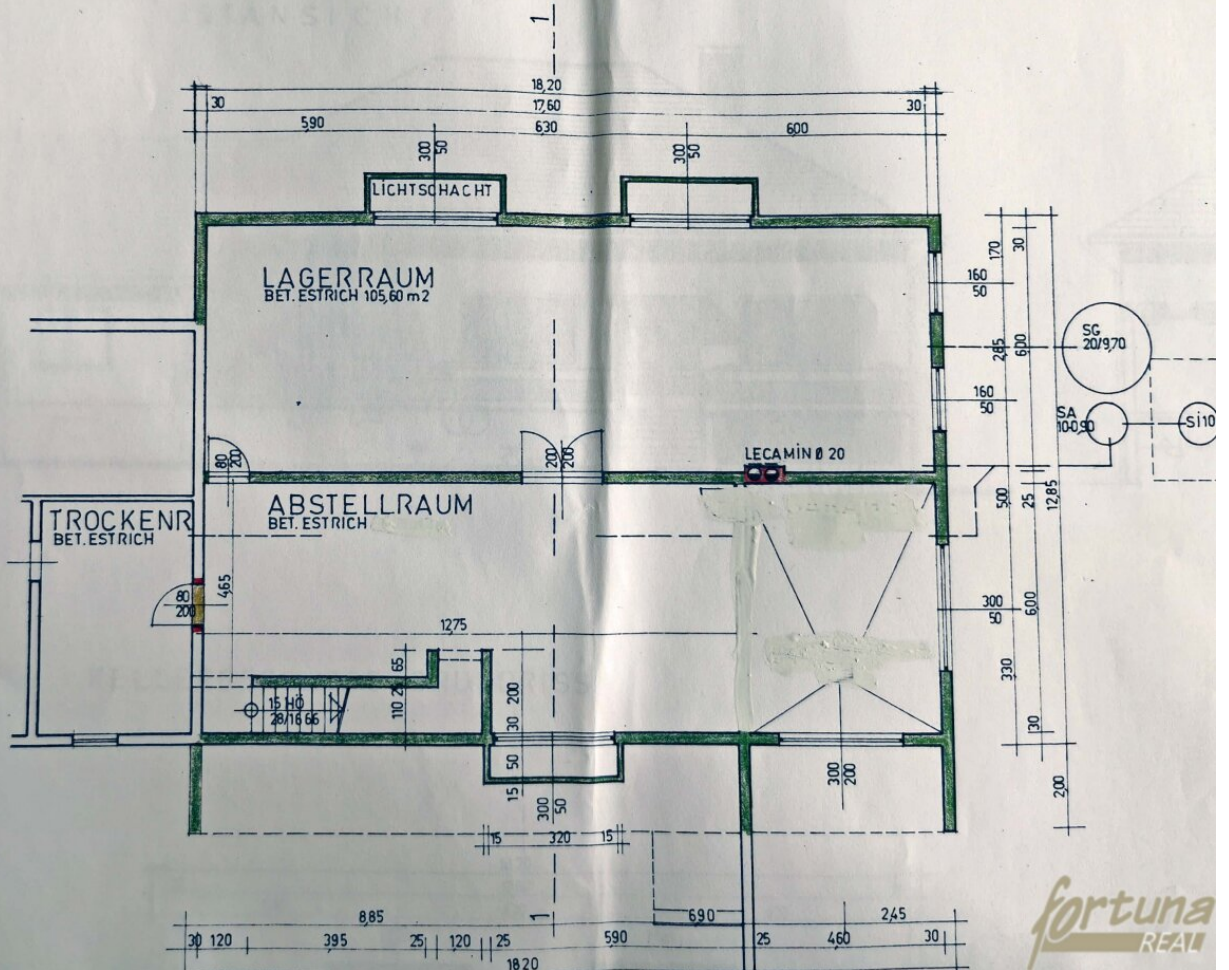
WOHNHAUS  
GARAGE  
PARK

LANDESHAUPTSTRASSE

LAGEPLAN

fortuna  
REAL

# KELLERGECHOSS 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 1.330 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **ca. 600 m<sup>2</sup> 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