PENSION MIT 16 GÄSTEZIMMERN & BETREIBERWOHNUNG – TOURISMUSSTANDORT DÜRNSTEIN / WACHAU



Außenbild

Objektnummer: 7939/2300163204

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3601 Dürnstein
Baujahr:	1956
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	893,00 m²
Zimmer:	16
Bäder:	18
WC:	18
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	524,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,94
Kaufpreis:	2.800.000,00 €

Provisionsangabe:

100.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Tadijanovic

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











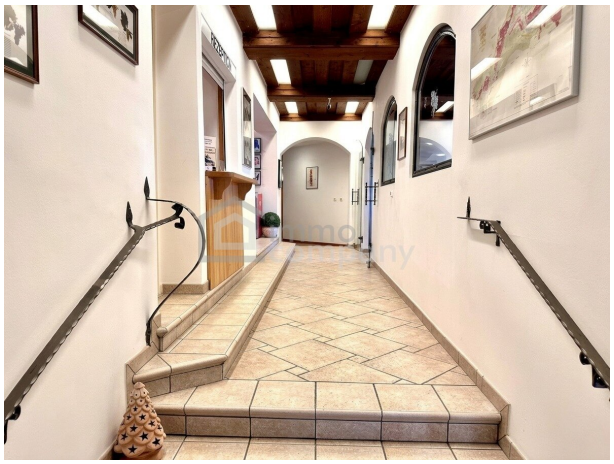



















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ihre Chance in der Wachau – Pension mit 16 Gästezimmern, Apartment & Betreiberwohnung in Dürnstein!

Eine Pension in einer der bekanntesten Tourismusregionen Österreichs übernehmen und eigene Ideen verwirklichen? In Dürnstein bietet sich jetzt die Gelegenheit dazu!

Mitten in der malerischen Wachau, umgeben von Weinbergen, historischen Sehenswürdigkeiten und der Donau, erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Immobilie mit großzügigem Platzangebot und interessanten Perspektiven für die touristische Nutzung.

Ob als klassische Pension, charmantes Boutique-Hotel oder individuell geführtes Gästehaus – diese Liegenschaft bietet Raum für Ihr persönliches Betreiberkonzept.

Viel Platz für Gäste, Betreiber und neue Ideen

Die Immobilie verfügt über **ca. 893 m² Nutzfläche** auf einem Grundstück von rund **885 m²**.

Mit ca. **16 Gästezimmern, einem zusätzlichen Apartment, einem Personalzimmer sowie einer separaten Betreiberwohnung** bietet das Objekt eine attraktive räumliche Grundlage für einen Beherbergungsbetrieb.

Die separate Betreiberwohnung ist besonders interessant für Käufer, die ihren Betrieb selbst führen und Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten.

Auch die vorhandenen Außenflächen mit Garten, Terrasse und Balkonen bieten Möglichkeiten, den Aufenthalt für Gäste angenehm zu gestalten.

Die Highlights im Überblick

- **Ca. 16 Gästezimmer** für die touristische Beherbergung
- **1 zusätzliches Apartment**
- **1 Personalzimmer**
- **Separate Betreiberwohnung** – ideal für Eigennutzung

- **Ca. 893 m² Nutzfläche**
- **Ca. 885 m² Grundstücksfläche**
- **Ca. 232 m² Gartenfläche**
- Terrasse und Balkone
- Garage und zusätzliche Stellmöglichkeiten
- Kellerflächen mit ca. 524 m² laut vorliegenden Angaben
- Gasheizung in Kombination mit einer ca. 40 m² großen Solaranlage
- Standort in der bekannten Tourismusregion Wachau

Dürnstein – ein Standort, der Gäste begeistert

Dürnstein gehört zu den bekanntesten Orten der Wachau und zieht mit seiner historischen Altstadt, der beeindruckenden Landschaft und der regionalen Wein- und Genusskultur Besucher aus dem In- und Ausland an.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Wanderungen und Radtouren entlang der Donau bis hin zu Weinverkostungen und kulturellen Ausflugszielen.

Für zukünftige Betreiber bedeutet das: eine Lage mit touristischer Bekanntheit und vielfältigen Möglichkeiten, unterschiedliche Gästegruppen anzusprechen.

Eine Immobilie – verschiedene Perspektiven

Die großzügige Raumaufteilung eröffnet interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Betriebskonzepte:

- **Klassische Frühstückspension:** Ein persönlich geführter Beherbergungsbetrieb mit regionalem Charakter.
- **Boutique-Hotel:** Entwicklung eines individuellen Hotelkonzepts mit besonderer Atmosphäre.
- **Gästehaus mit Apartments:** Ein flexibles Beherbergungskonzept für unterschiedliche Aufenthaltsdauern.
- **Eigentümergeführter Betrieb:** Die separate Betreiberwohnung ermöglicht die

Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die Umsetzung alternativer Nutzungskonzepte ist abhängig von den jeweiligen behördlichen und baurechtlichen Genehmigungen.

Eckdaten der Immobilie

Standort: Dürnstein, Niederösterreich – Wachau

Baujahr: 1956

Grundstücksfläche: ca. 885 m²

Nutzfläche: ca. 893 m²

Gartenfläche: ca. 232 m²

Kellerfläche: ca. 524 m² laut Angaben

Zimmer: ca. 16 Gästezimmer sowie weitere Wohn- und Personalbereiche

Heizung: Gasheizung mit Solaranlage

Außenbereiche: Garten, Terrasse und Balkone

Parkmöglichkeiten: Garage und Stellmöglichkeiten

Jetzt die Möglichkeiten dieser Immobilie entdecken!

Sie suchen eine Pension in der Wachau, möchten sich als Gastgeber selbstständig machen oder Ihr bestehendes Immobilienportfolio um eine touristisch nutzbare Liegenschaft erweitern?

Dann könnte dieses Objekt in Dürnstein genau die Gelegenheit sein, auf die Sie gewartet haben.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.500m
Post <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap