

Vollvermietetes Anlageobjekt in Braunau am Inn – Pension & Gastronomie



KONEX
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7678/331

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	643,48 m²
Zimmer:	20
Bäder:	15
WC:	15
Balkone:	5
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 13,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg









KONEX
IMMOBILIEN



KONEX
IMMOBILIEN



KONEX
IMMOBILIEN



KONEX
IMMOBILIEN



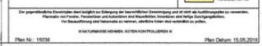
KONEX
IMMOBILIEN



KONEX
IMMOBILIEN



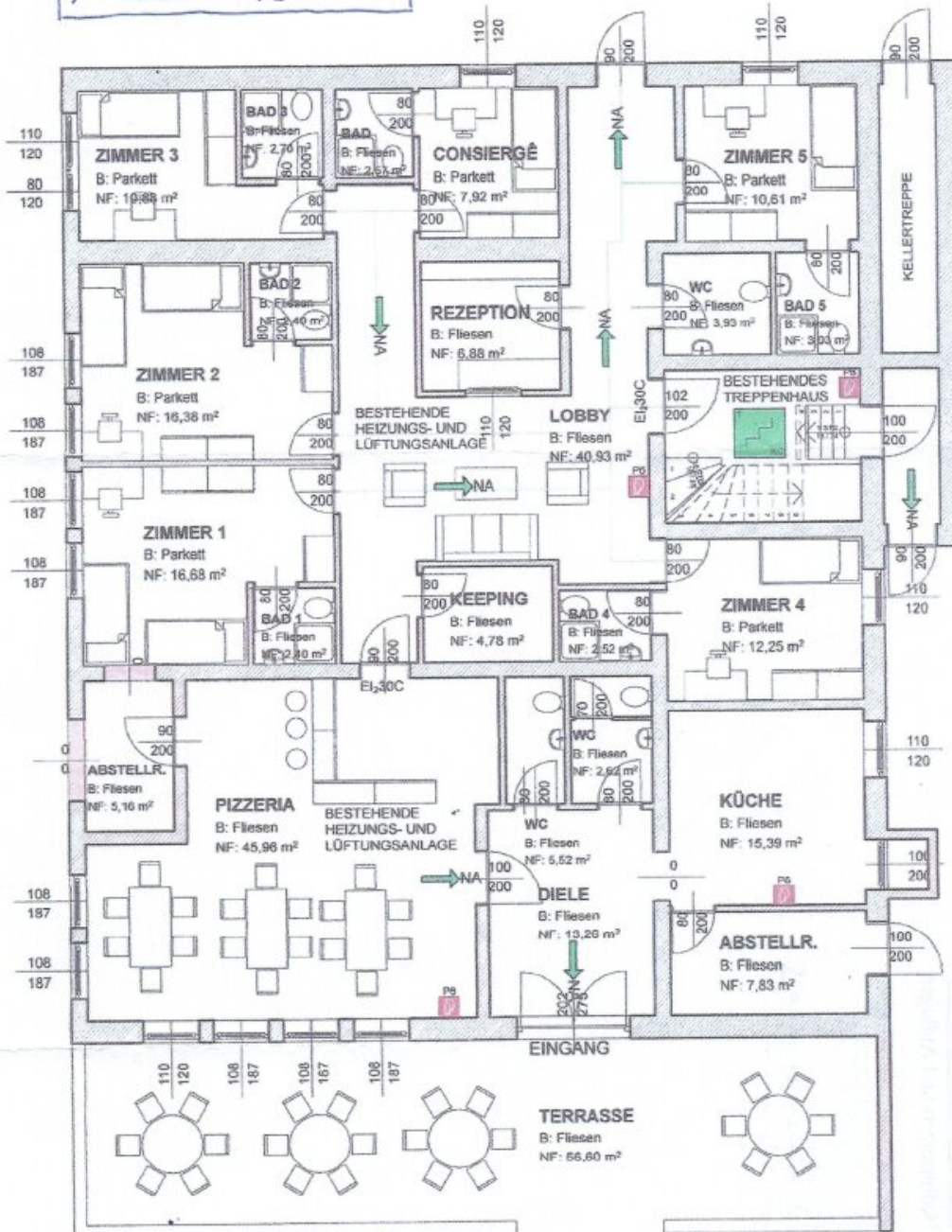
KONEX
IMMOBILIEN



Eingang per 1

KONEX
IMMOBILIEN

ÄNDERUNGS PLAN



Bauverbin: Daniela Elmer

ERDGESCHOSS

Gebühr von EUR 3,9
ist zu entrichten



BAU- UND ZIMMERMEISTER
BAUVERBAND
Planung und Ausführung
Bauwerke

22.12.16

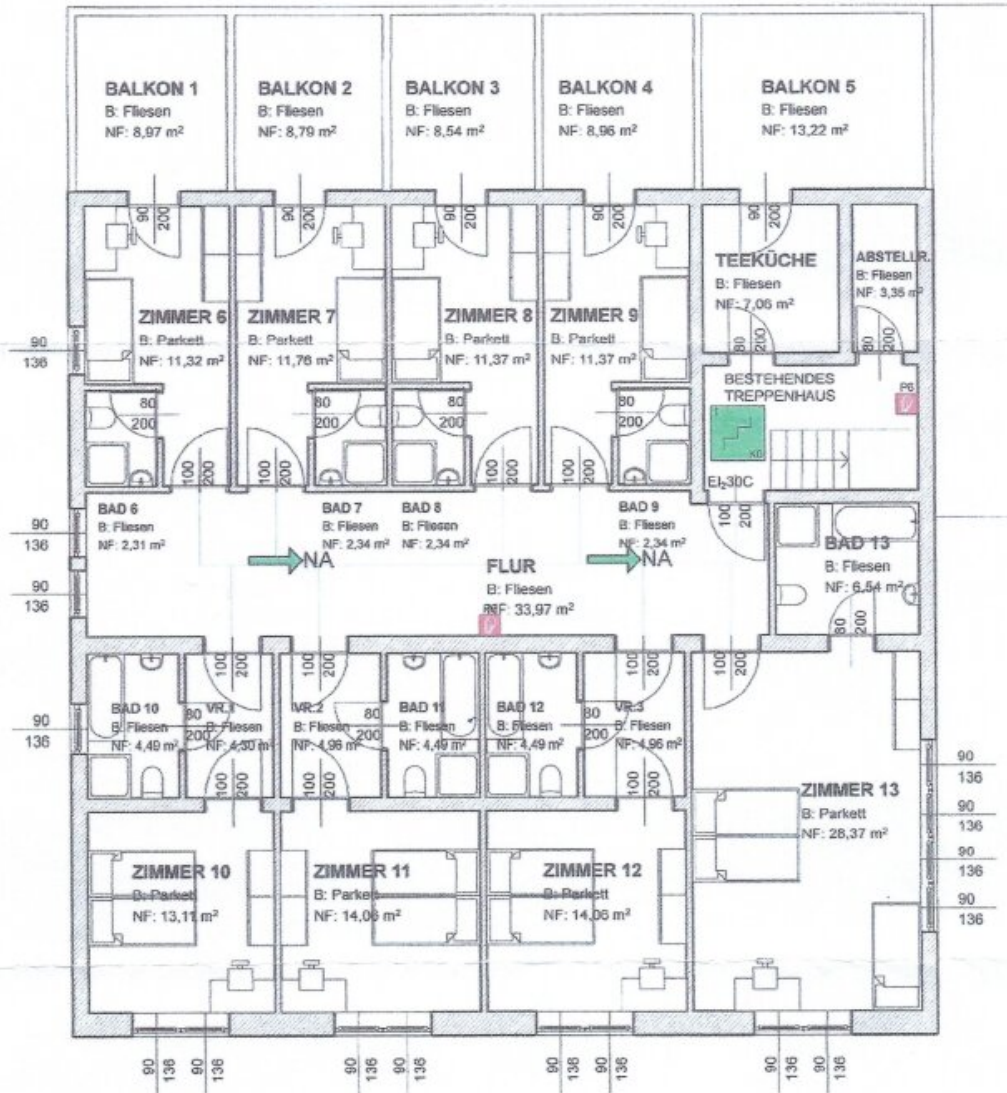
Baupflichtung: Planverfassung

Ein
23.1

KONEX
IMMOBILIEN

ÄNDERUNGSPLAN

BVH LAAB, STANILA



1.OBERGESCHOSS

Bauwerberin: Stanila Elena

Gebühr von EUR 3,90
ist zu entrichten

BAUFÜHRUNG + Planverfasser

22.12.16





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40005 Braunau am Inn
BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

EINLAGEZAHL 573

Letzte TZ 3270/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
481/4 GST-Fläche 575
Bauf.(10) 33
Gärten(10) 542 Höfter Straße 31
.651 Bauf.(10) 324
GESAMTFLÄCHE 899

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1095/2012 Grundstücksveränderungen gem. Plan DI Brunner 14214, AB 39/12
VA Braunau

2 a 333/2015 IM RANG 3353/2014 Abschreibung Gst. 481/6 nach EZ 2346

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

AW Beteiligungs GmbH (FN 588097z)

ADR: Stadtplatz 50, Braunau am Inn 5280

a 2347/2023 IM RANG 3586/2022 Kaufvertrag 2022-12-09 Eigentumsrecht

b 2773/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 28.10.2026

***** C *****

2 a 447/1930

Dienstbarkeit Fahrweg

gem Abs I Dienstbarkeitsvertrag 1930-05-17

für EZ 646

8 a 2347/2023 Pfandurkunde 2023-07-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.100.000,--

für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen

(FN 76982i)

9 a 2840/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.277,96

Zinsen u. Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-11-17 für

Stadtgemeinde Braunau am Inn

7 E 1846/25t

10 a 3270/2025

PFANDRECHT

vollstr. EUR 2.273,79

Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2026-01-12 für

Stadtgemeinde Braunau am Inn

7 E 2092/25 v

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 4,63

Isolierung

KONEX
IMMOBILIEN

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

OiB

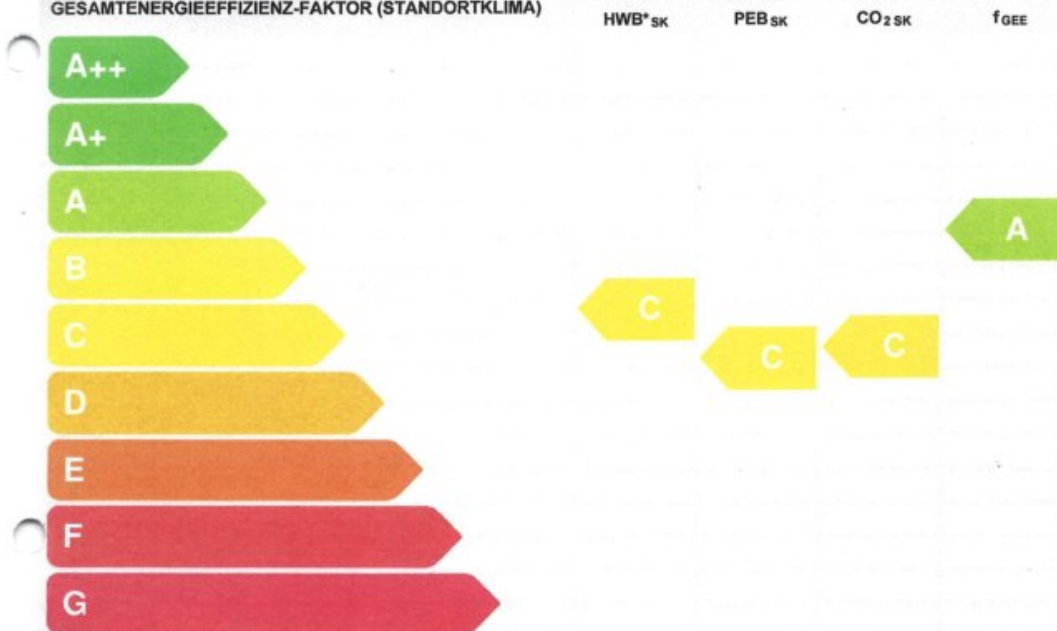
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes

Gebäudeteil		Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Pension	Letzte Veränderung	4
Straße	Höfner Straße 31	Katastralgemeinde	Braunau am Inn
PLZ/Ort	5280 Braunau am Inn	KG-Nr.	40005
Grundstücksnr.	.651,481/4	Seehöhe	352 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB*: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserverbrauch ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 8
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	563 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,29 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	451 m ²	Heiztage	207 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.002 m ³	Heizgradtage	3651 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.095 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,4 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,55 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	22,9
charakteristische Länge	1,83 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	Anforderung
HWB*	13,6 kWh/m ² a	30.156	15,1 kWh/m ² a	14,5 kWh/m ² a erfüllt
HWB		20.567	36,5	
WWWB		7.195	12,8	
KB*	0,0 kWh/m ² a	4	0,0 kWh/m ² a	1,0 kWh/m ² a erfüllt
KB		5.294	9,4	
BefEB				
HTEB _{RH}		-757	-1,3	
HTEB _{WW}		8.800	15,6	
HTEB		8.692	15,4	
KTEB				
HEB		36.453	64,7	
KEB				
BelEB		19.487	34,6	
BSB		9.250	16,4	
EEB		65.190	115,8	117,4 kWh/m ² a erfüllt
PEB		118.881	211,1	
PEB _{n,em.}		105.070	186,6	
PEB _{em.}		13.811	24,5	
CO ₂		20.704 kg/a	36,8 kg/m ² a	
f _{GEE}	0,86		0,84	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 21.08.2016
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn BM Ing. Gerald Moser
Hauptstrasse 72
5222 Munderfing

Ing. MOSER Gerald
BAKARET
5222 Munderfing
KINGELANG
A-5222 Munderfing 72
Tel.: 07744 / 84 52 04, 82 84
Fax: 07744 / 84 52 4
E-Mail: gerald.moser@kon.at
www.gerald-moser.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Baubeschreibung inkl. AGWR II-Datenerhebung

gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 Öb. BauO 1994
als Bestandteil des Bauplanes



1. ANTRAGSTELLER/IN: (Name, Anschrift)

Familien- und Vorname: <u>Elena Stanila</u>		Akad. Grad:
Firmenwortlaut:		
Anschrift (Straße, Hausnr./ Stiege, etc.): <u>Moosweg 4a</u>		
PLZ: <u>5282</u>	Gemeinde: <u>Ranshofen</u>	Pol. Bezirk: <u>Braunau</u>
Telefon: <u>069910992145</u>	Email: <u>office@inter-immo.at</u>	
☒ physische Person (Privatperson)		☐ juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)

2. GRUNDEIGENTÜMER/IN MITEIGENTÜMER/IN: (Name, Anschrift)

Familien- und Vorname: <u>Elena Stanila</u>		Akad. Grad:
Firmenwortlaut:		
Anschrift (Straße, Hausnr./ Stiege, etc.): <u>Moosweg 4a</u>		
PLZ: <u>5282</u>	Gemeinde: <u>Ranshofen</u>	Pol. Bezirk: <u>Braunau</u>
Telefon: <u>069910992145</u>	Email:	
☒ physische Person (Privatperson)		☐ juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)

3. PLANVERFASSER/IN: (Name, Anschrift)

Familien- und Vorname: <u>BM Gerald Moser</u>		Akad. Grad: <u>Ing.</u>
Firmenwortlaut: <u>Gerald Moser</u>		
Anschrift (Straße, Hausnr./ Stiege, etc.): <u>Hauptstrasse 72</u>		
PLZ: <u>5222</u>	Gemeinde: <u>Munderfing</u>	Pol. Bezirk: <u>Braunau</u>
Telefon: <u>0664 4942554</u>	Email:	

4. BAUVORHABEN:

4.1. PROJEKTBEZEICHNUNG Änderung der Nutzung

☐ Neubau	☒ Umbau	☐ Zubau
☐ Sonstiger Bau (§ 24 Abs. 1 Z 2)		
☒ Änderung des Verwendungszweckes (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b)		
☒ Änderung des Verwendungszweckes (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b)		
☐ Größere Renovierung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. a)		
☐ Sonstige Änderung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. b)		
☐ Abbruch		
☒ auf Dauer	☐ befristet bis	

Straßenart:	Abkürzung:	Name:	Abstand:	Anmerkungen:
☐ Autobahn			m	
☐ Bundesstraße			m	Gestattungsvertrag f.
☐ Landesstraße			m	Gestattungsvertrag für Erschließung erf.
☒ Gemeindestraße			4 m	Absprache mit Gemeinde
☐ Güterweg			m	Absprache mit Gemeinde
☐ Private Straße			m	Geh- und Fahrrecht lt. Grundbuch

KONEX
IMMOBILIEN

4.4. ABSTÄNDE VON NACHBARGRUNDSTÜCKEN:

Grundstücks- Nr.	Abstand:
siehe Lageplan	m
.....	m
.....	m
.....	m
.....	m
.....	m
.....	m

5. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN:

5.1. BAUBEHÖRDLICHE GRUNDLAGEN:

Flächenwidmungsplan- Nr.:	Widmungskategorie: Bauland
	Widmung: Wohngebiet xxxx
☐ Hochwasserabflussbereich – max. Wasserspiegelhöhe m über Adria bei HQ 100	
☐ Gefahrenzonen – Bezeichnung:	
☐ Geogene Risikozonen – Bezeichnung:	
☐ Schutzzonen (z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutz, Denkmalschutz, Eisenbahn, Hochspannungsleitungen, Gasleitungen, etc.) Bezeichnung:	
Bauweise:	
☐ offen	☐ gekuppelt
☒ geschlossen	☐ Gruppenbauweise
Bebauungsplan-Nummer:	Bezeichnung:
Neuplanungsgebiet: – Verordnung vom	

1. BESCHREIBUNG DER EINZELNEN NUTZUNGSEINHEITEN:

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen
 (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Türnr.: 1	Topnr.: 1
Lage.: EG	
Beschreibung: Zimmervermietung im EG	

Art der Nutzungseinheit:

☐ Wohnung	☐ Groß- Einzelhandelsflächen
☐ Wohnung/Arbeitsstätte	☐ Verkehrs- und Nachrichtenwesen
☐ Wohnfläche für Gemeinschaften	☐ Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen
☐ Industrie und Lagerei	☒ Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung
☐ Bürofläche	☐ Landwirtschaftliche Nutzung
☐ Privatgarage	☐ Kirche, sonstige Sakralbauten
☐ Dachbodenfläche	☐ Sonstiges Bauwerk
☐ Verkehrsfläche	☐ Kellerfläche
☐ Gemeinschaftliche Nutzfläche	

Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:

☒ Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer	☐ Wohnungseigentum
☐ Hauptmiete	☐ Dienst- und Naturalwohnung
☐ Sonstige Rechtsverhältnisse	

1.1. FLÄCHENANGABEN ZUR NUTZUNGSEINHEIT:

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: 1 Geschoß(e)

Geschoßangabe	Netto Nutzfläche	Anzahl der Räume ab 4m²	Durchschnittliche Raumhöhe
1.OG	235,58 m²	16	2,50-3,00m
.....	m²	.....	.....m
.....	m²	.....	.....m
.....	m²	.....	.....m
.....	m²	.....	.....m
.....	m²	.....	.....m
.....	m²	.....	.....m

Ausstattung:

☒ Badezimmer in der Nutzungseinheit	☒ WC in der Nutzungseinheit
☒ Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit	☒ Wasserauslass in der Nutzungseinheit

Energiekennzahl:	kWh/m²
------------------	-------------

7.4. BRANDSCHUTZTECHNISCHE EINRICHTUNGEN:

Rauchwarnmelder: (Anzahl und Lage)	lt. 3.11. der OIB-RL 2
Feuerlöscher: (Anzahl und Lage)	Nach Erforderniss
Automatische Brandmeldeanlage:	.....
Automatische Löschhilfesanlage:	.....
Automatische Feuerlöschanlage:	.....
Rauch- und Wärmeabzugsanlage	xxx
Stiegenhausentrauchungsanlage	.....
Rauchableitung aus unterirdischen Geschos- sen nach OIB-RL 2 Punkt 3.12	.....
Sonstiges:	.....
Löschwasserbereitstellung	.....

7.5. GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

Kinderspielplatz (Größe [m²] und Lage):	.....
Abstellräume für Kinderwagen (Größe [m²] und Lage):	.....
Einrichtungen zum Trocknen der Wäsche:	.....
Schutz- und Sicherheitsraum:	.....
Stellplätze für KFZ (Anzahl und Lage):	8 neue Stellplätze für bestehende Zimmer. Parkplätze bestehend
Stellplätze für Fahrräder (Anzahl und Lage):	10 im Bereich der KFZ Stellplätze

8. BAUERLEICHTERUNGEN: (gem. § 53 Oö. BauTG 2013)

Konkrete Beschreibung der beanspruchten Erleichterungen und Begründung betreffend die Erfüllung der Erfordernisse des § 3 Oö. BauTG 2013

.....
.....
.....
.....
.....

☐ Gülle/Jauchegrubem³

Entsorgung der Niederschlagswasser:

☐ Versickerung am Bauplatz ☒ Anschluss an Kanalnetz ☐ Einleitung in Gewässer

.....

☐ Retentionsmaßnahmen (z.B. Rückhaltebecken, Volumenm³.....)

Abfallentsorgung:

☒ Gemeindeabfuhr ☐ Eigenabfuhr

6.1.2. FLÄCHENANGABEN ZUM GEBÄUDE:

Überbaute Grundfläche: 321,74 m²

Gebäudehöhe: 9,43 m

Brutto-Rauminhalt: 2603 m³

Anzahl der oberirdischen Geschosse: 2

Anzahl der unterirdischen Geschosse: 1

Geschoßangabe	Brutto Grundfläche je Geschoß	Durchschnittliche Ge- schoßhöhe	Bauweise
1.OIG	321,74 m ²	2,95 m	Mauerwerksbau
2.OIG	321,74 m ²	2,95 m	Mauerwerksbau
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....
.....	m ²	m	.....

Gesamtnutzfläche: 643,48 m²

Wohnnutzfläche:m²

6.2. BEHEIZUNG - WÄRMEBEREITSTELLUNG (zentral für das Gebäude)

☐ zentral (für das Gebäude) ☐ dezentral (in der Nutzungseinheit) ☐ keine Beheizung

6.2.1. BEI NEUBAUTEN UND GRÖßEREN RENOVIERUNGEN VON GEBÄUDEN:

Als Heizungssystem ist folgendes hocheffizientes alternatives Energiesystem geplant:

☐ Energieversorgungssystem auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Bio-masse)

☐ Kraft-Wärme-Kopplung

☐ Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, die ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen oder aus einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage stammt (z.B. Biomasse-Nahwärme, Fernwärme aus KWK, Geothermie)

☐ Wärmepumpen (Jahresarbeitszahl JAZ ≥ 3,0 berechnet gemäß OIB- Leitfaden).

5.2. SONSTIGE RECHTLICHE ERFORDERNISSE, BEWILLIGUNGEN/ANZE

Insbes. Gewerbeordnung, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Forstgesetz, Denkmalschutz:
.....
.....
.....
.....

6. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES:

6.1. GEBÄUDEINFORMATIONEN:

Eigentümer des Gebäudes:	
☒ Privatperson	☐ Bund
☐ Land	☐ Gemeinde
☐ Unternehmen (AG, GmbH,...)	☐ Andere Eigentümer (Vereine, gemeinnütz. Stiftungen)
Andere öffentliche (rechtliche) ☐ Körperschaften ☐ Gemeinnützige Bauvereinigung	
Aufzug im Gebäude vorhanden/ geplant:	
☐ Ja	☒ Nein
Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude:	Energiekennzahl:
1	 kWh/m ²
Für Baubestände:	
Wärmedämmung der obersten, zugänglichen Decken von beheizten Räumen oder der unmittelbar darüberliegenden Dächer (§ 38 Oö. BauTG 2013 „Nachträgliche Wärmedämmung“):	
Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der bestehenden Decke/Dach W/m ² K	
↳ Mindest- Wärmedurchgangskoeffizient = 0,20 W/m ² K somit ☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt	
↳ Wenn nicht erfüllt, Wärmedämmmaßnahmen nicht erforderlich, weil	
☐ Gebäude mit max. 2 Wohnungen	
☐ für das geplante Bauvorhaben kein Energieausweis erforderlich ist	
☐ die dafür erforderlichen Aufwendungen durch Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können	
↳ Beschreibung der geplanten nachträglichen Dämmmaßnahmen	
Künftiger Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) für die bestehende Decke/Dach von W/m ² K	

6.1.1. VER- UND ENTSORGUNG:

Trinkwasserversorgung:		
☒ Anschluss an ein Netz	☐ Eigenversorgung	☐ Kein Anschluss vorhanden
.....		
Elektrizitätsversorgung:		
☒ Anschluss an ein Netz	☐ Eigenversorgung	☐ Kein Anschluss vorhanden
.....		
Gasversorgung:		
☒ Anschluss an ein Netz	☐ Kein Anschluss an ein Netz	
.....		
Abwasserentsorgung:		
☒ Anschluss an ein Kanalnetz	☐ Kleinkläranlage	☐ Senkgrube m ³

1.2. BEHEIZUNG - WÄRMEBEREITSTELLUNGSSYSTEM: (dezentral in der Nutzungsgemeinschaft)

☒ Kessel	☐ Standardkessel	☒ Niedertemperaturkessel	☐ Brennwertkessel
Kesselbetriebsweise:	☐ nicht modulierend	☐ modulierend	
☐ Wärmepumpe	☐ Außenluft / Wasser	☐ Sole / Wasser (inkl. Direktverdampfer)	
Wärmepumpenbetriebsweise:	☐ Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe)	☐ sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)	
		☐ monovalent (kein anderes Heizsystem)	
		☐ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen	
☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung			
☐ Nahwärme (Blockheizung)	☐ Fernwärme		
☐ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)			
☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger)			

1.2.1. WÄRMEABGABESYSTEM:

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiador, Heizkörper)	☐ Luftheizung (nur Passivhausstandard)
☐ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)	☐ Gebläsekonvektor

1.2.2. ART DES BRENNSTOFFES:

☐ Heizöl Extraleicht	☐ Flüssiggas	☐ Hackschnitzel	☐ Strom
☐ Heizöl Leicht	☐ Kohle	☐ Holz-Pellets	☐ andere
☒ Erdgas	☐ Scheitholz	☐ sonstige Biomasse	

1.3. WARMWASSER – ART DER WARMWASSERAUFBEREITUNG: (dezentral für das Gebäude)

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme'	
☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels	
☐ separatem Kessel	☐ elektrischer Energie
☐ separater Nah-/Fernwärme	☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem	
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)	

1.4. ART DER BELÜFTUNG:

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)	
☐ mechanische Lüftung:	
☐ Abluftanlage	☐ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Raumlufttechnische Anlage für:	
☐ Heizung	☐ Kühlung ☐ Befeuchtung

7. BAUAUSFÜHRUNG:
7.1. GEBÄUDEKLASSE:

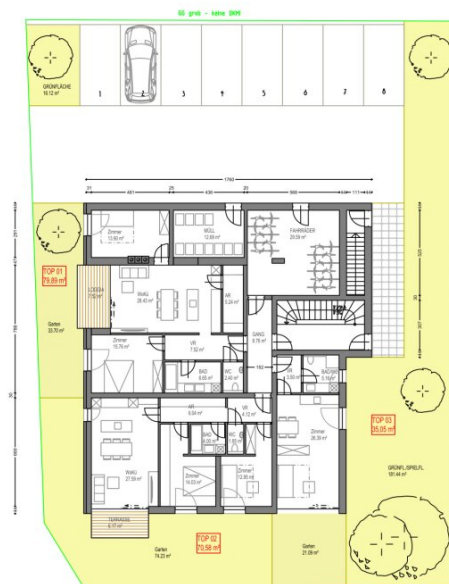
☐	Gebäudeklasse gemäß OIB-RL 2: 1.
☐	Betriebsgebäude nach OIB-RL 2.1: Sicherheitskategorie gemäß OIB-RL 2.1: K XXX
☐	Garagen/Stellplatzüberdachungen nach OIB-RL 2.2.
☒	Beherbergungsbetriebe nach OIB-RL 2 Punkt 7.3.
☐	Verkaufsstätten nach OIB-RL 2 Punkt 7.4.
Anzahl der oberirdischen Geschosse:	2 Brutto-Grundrissfläche: 643,48 m²
Anzahl der Unterirdischen Geschosse:	1 Brutto-Grundrissfläche: 210 m²
Fluchtniveau aus dem obersten Geschoss:	3,90 m
Hangfluchtniveau falls erforderlich:	m
Anzahl der Wohn- oder Betriebseinheiten:	2

7.2. KURZBESCHREIBUNG:

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Beton, Ziegel, Holz, Brandschutzklasse der Bauteile (REI 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A1, A2, C, D, E, F)	
Art der Fundierung:	Fundament Bestand
Bauweise des Kellers:	Keller Bestand
Erdgeschoßwände:	Tragende Wände Bestand, Ausbau Trockenbauwände
Obergeschoßwände:	Wände Bestand
Innenwände:	Tragende Wände Bestand, Ausbau Trockenbauwände
Haupttreppen:	Treppe Bestand
Nebentreppen:	Treppe Bestand
Gestaltung der Außenwandflächen:	Heller Wandverputz
Dachform:	Dach Bestand
Dachkonstruktion:	Dachstuhl Bestand
Dacheindeckung:	Well eternit Bestand
Brandschutztüren: (Einbauort, Bezeichnung)	El 2.30
Elektroinstallationen:	ÖVE Gemäß
Erdungssystem:	Fundamentender
Blitzschutzanlage:	Gemäß Richtlinien und Normen
Düngersammelanlagen:	Komposter
Art und Höhe Einfriedung:	

7.3. BARRIEREFREIE GESTALTUNG:

Erfordernis der barrierefreie Gestaltung gemäß § 31 Oö. BauTG 2013:	
☐	für Besucher/innen und Kunden/innen
☐	Wohnungen (anpassbarer Wohnbau)
☐	Arbeitnehmer/innen (anpassbare Arbeitsstätte)

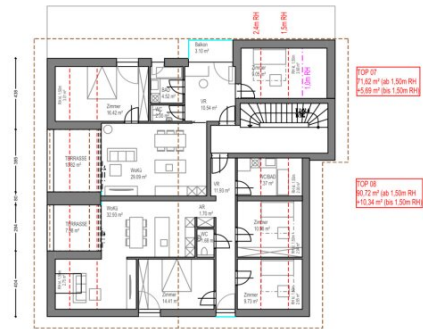


02.05.2023

Haus "B" - Braunau_2023

pbp Architekten Patzelt Barth + Partner zt-gmbh, Gesellenhausstraße 15, 4020 Linz, T +43 732 602260 F +43 732 606022, office@pbp-arch.at, pbp-arch.at, Filiale Wien : Ottakringerstraße 161, 1160 Wien, Filiale Tirol : Hinterrinnweg 16, 6071 Aldrans, FN 499301, UID ATU73671902, Gerichtsstand Linz

Das URHEBERRECHT an diesen Zeichnungen und allen Beilagen, die dem Empfänger persönlich anvertraut sind, bleibt jederzeit in unserem Büro. Ohne unsere Genehmigung dürfen sie nicht kopiert oder vervielfältigt werden, auch nicht dritten Personen zugänglich gemacht werden.



02.05.2023

Haus "B" - Braunau_2023

pbp Architekten Patzelt Barth • Partner zt-gmbh, Gesellenhausstraße 15, 4020 Linz, T +43 732 602260 F +43 732 606022, office@pbp-arch.at, pbp-arch.at, Filiale Wien: Ottakringerstraße 161, 1160 Wien, Filiale Tirol: Hinterrinnweg 16, 6071 Aldrans, FN 4993011, UID ATU73671902, Gerichtsstand Linz
Das URHEBERRECHT an diesen Zeichnungen und allen Beilagen, die dem Empfänger persönlich anvertraut sind, bleibt jederzeit in unserem Büro. Ohne unsere Genehmigung dürfen sie nicht kopiert oder vervielfältigt werden, auch nicht dritten Personen zugänglich gemacht werden.

Objektbeschreibung

Pension & Gastronomie in Braunau am Inn – vollvermietetes Anlageobjekt

Diese hochwertige Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Braunau am Inn, unmittelbar bei der Bezirkshauptmannschaft, und vereint gesicherte laufende Erträge, solide Substanz und erhebliches Entwicklungspotenzial.

Vermietungssituation & Ertrag

Das Objekt ist zu 100 % vermietet. Die Pension ist gesamthaft an ein Unternehmen vermietet, die Gastronomiefläche im Erdgeschoss ist an eine etablierte Pizzeria verpachtet. Bei einem Kaufpreis von € 850.000 netto ergibt sich eine Rendite von über 8 %. Detaillierte Ertragsaufstellungen werden bei Interesse gerne übermittelt.

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde 2016 umfassend saniert und grundlegend umgestaltet. Neben der Erneuerung der Dacheindeckung wurden Grundrisse adaptiert, Wände versetzt und neue Räume geschaffen. Die Liegenschaft wurde funktional und technisch neu organisiert und präsentiert sich seither in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Im Erdgeschoss befinden sich die Pizzeria mit Gastraum, Küche, Lager und Nebenräumen sowie großzügiger Terrasse, außerdem der Empfangsbereich der Pension und sechs Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad und WC. Im ersten Obergeschoss liegen acht weitere Zimmer unterschiedlicher Größe, ebenfalls alle mit Bad und WC. Das Kellergeschoss umfasst Heizraum, Waschraum und Abstellflächen. Das Dachgeschoss verfügt über einen Wasch- und Trockenraum und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Flächen & Eckdaten

Kaufpreis: € 850.000 netto

Rendite: 8 %+

Grundstücksfläche: ca. 899 m²

Gesamtnutzfläche Bestand: ca. 643 m²

Zimmeranzahl Pension: 14 (alle mit Bad/WC)

Gastronomie mit Terrasse im Erdgeschoss

Vermietungsgrad: 100 %

Entwicklungspotenzial Wohnen

Für die Liegenschaft liegen Entwurfsplanungen zur Umnutzung in Wohneinheiten vor. Eine Umgestaltung in rund acht Wohnungen ist grundsätzlich darstellbar, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen. Planungsunterlagen und Flächenaufstellungen werden bei Interesse gerne übermittelt.

Energieausweis

Ein gültiger Energieausweis liegt vor. Die energetischen Kennwerte basieren auf dem sanierten Gebäudestand nach der Umgestaltung 2016; Details sind dem Energieausweis im Anhang zu entnehmen.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit in innerstädtischer Lage: vollvermietet mit einer Rendite von über 8 %, solider Substanz und flexibler Zukunftsperspektive – ideal für Investoren, Bestandshalter oder Entwickler.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap