Vollvermietetes Anlageobjekt in Braunau am Inn – Pension & Gastronomie



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











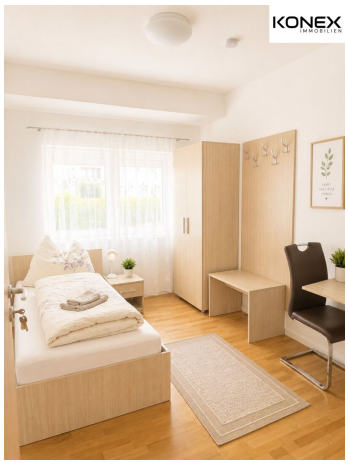



ENJOY
THE LITTLE
THINGS





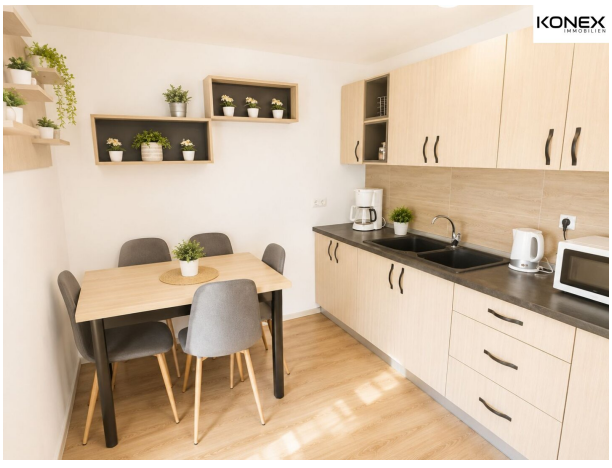










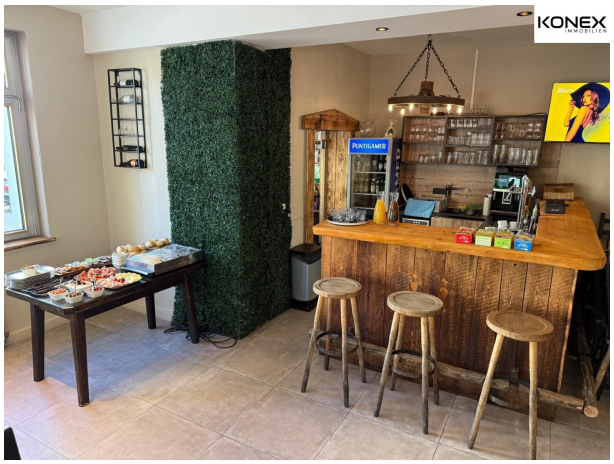







PUNTIGAMER


Open


PUNTGAMER



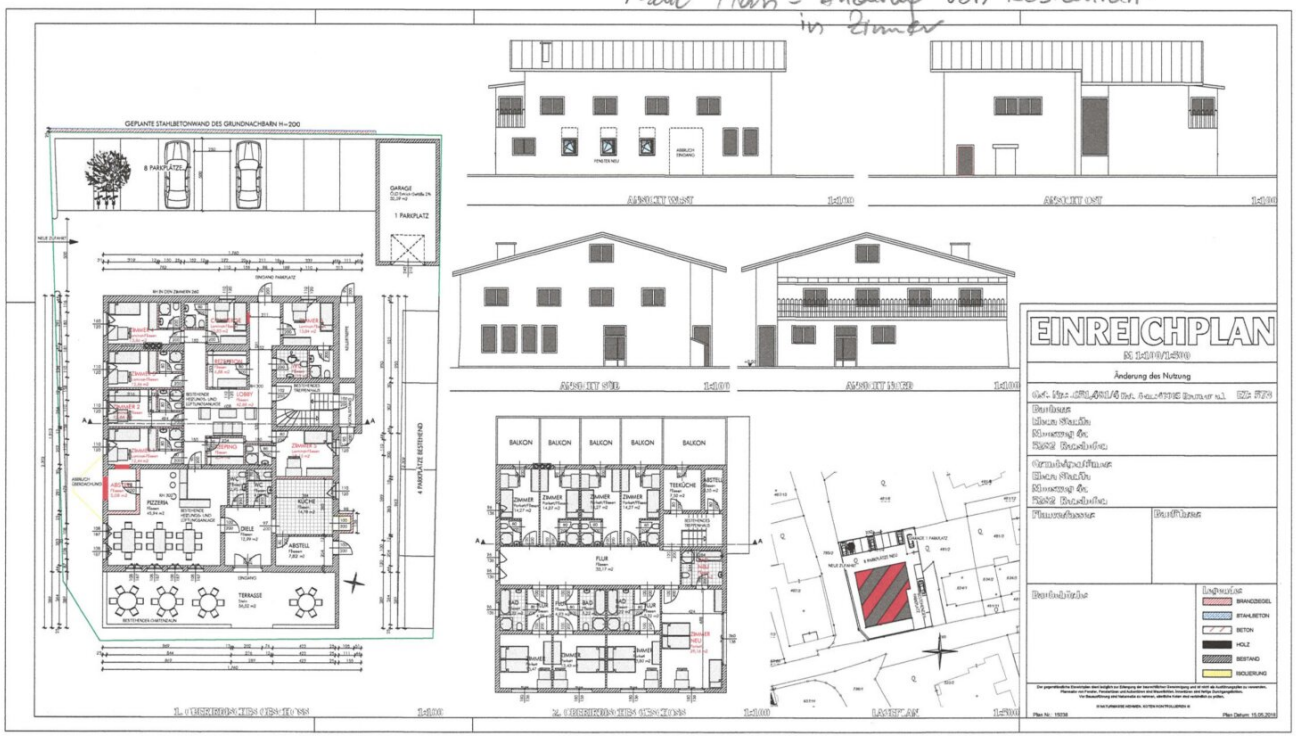




KONEX
IMMOBILIEN

KONEX
IMMOBILIEN

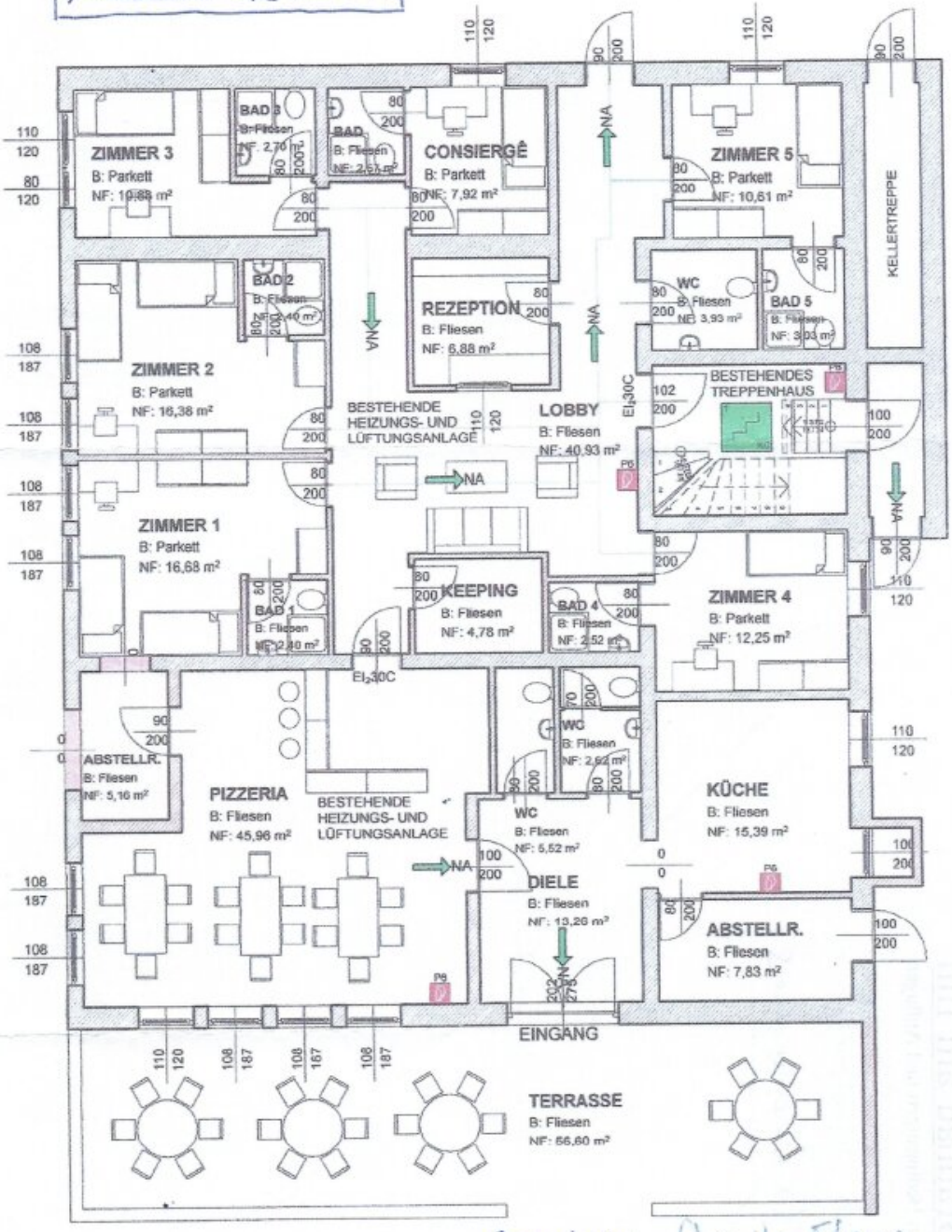
Neue Plan - Änderung von Restaurant in Zimmer



Eingang per E

KONEX
IMMOBILIEN

ÄNDERUNGS PLAN



Bauwerberin: Slavila Elena

ERDGESCHOSS

Gebühr von EUR 3,9 ist zu entrichten

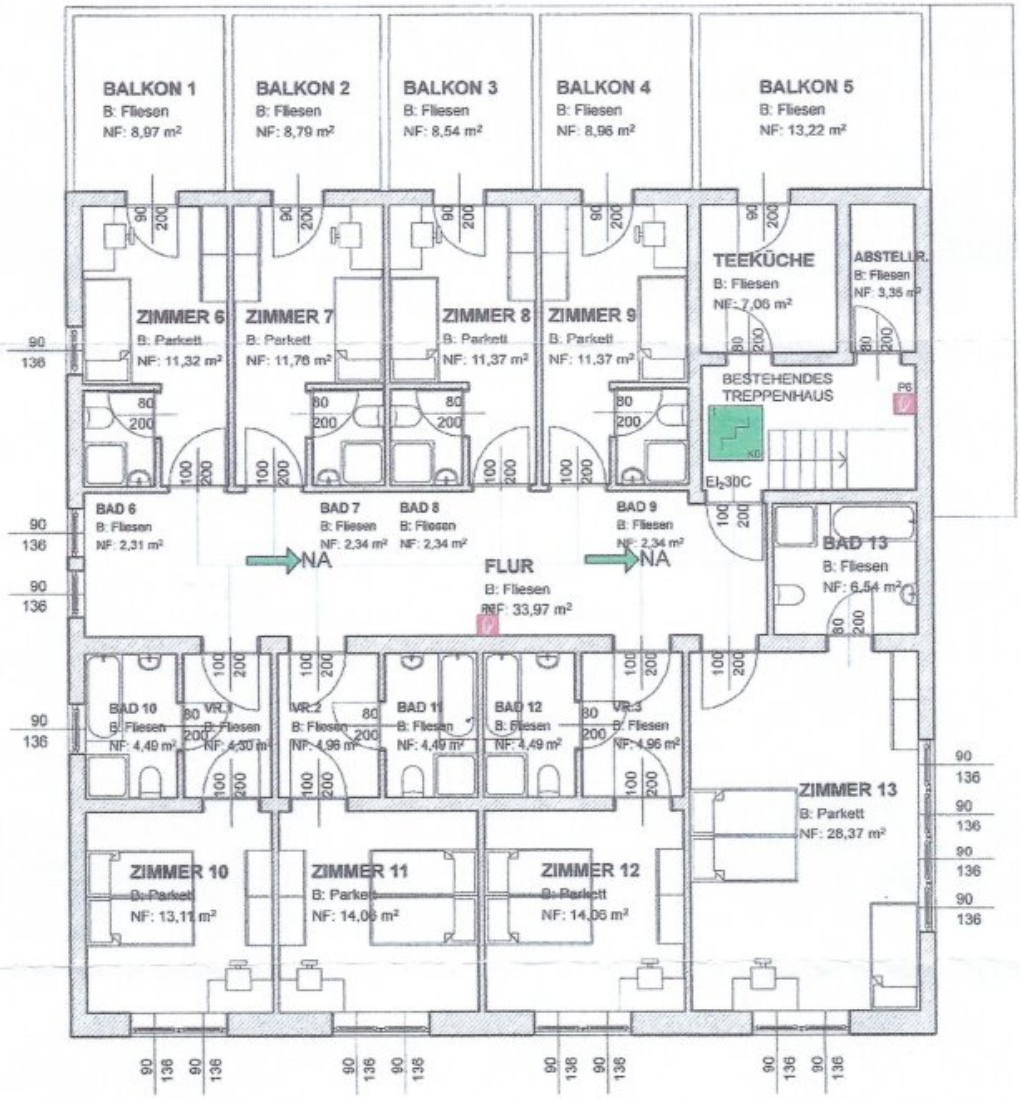
22.12.16

BAUPLANUNG: Planerfassel

Ein 23.1

KONEX
IMMOBILIEN

ÄNDERUNGSPLAN BVH LAAB, STANILA



1.OBERGESCHOSS

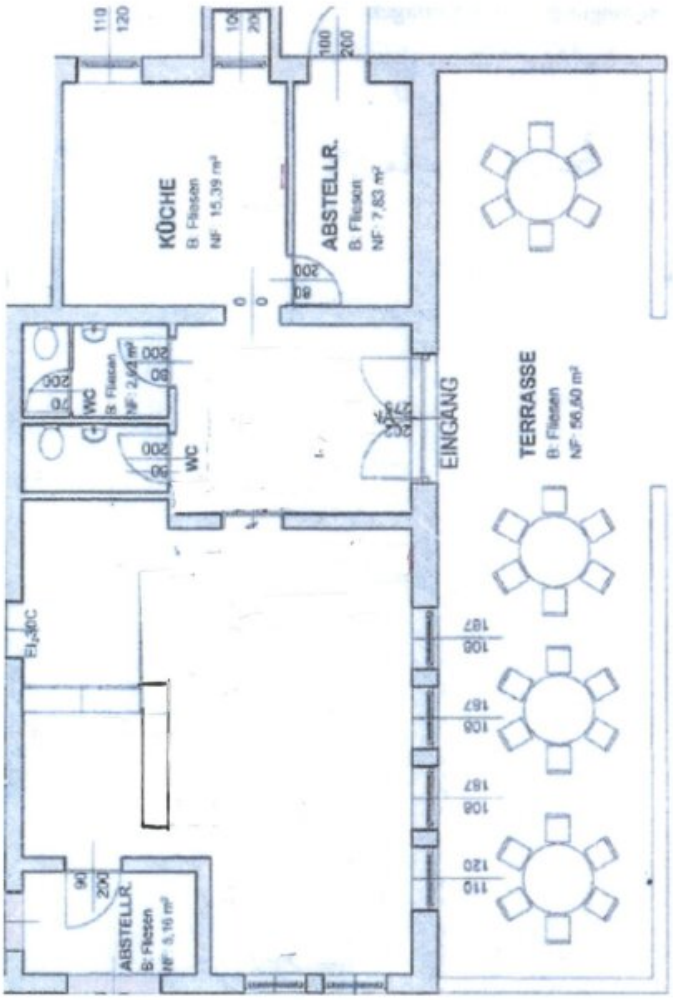
Bauwerberin: Stanila Elena

Gebühr von EUR 3,90
ist zu entrichten

BAUFÜHRUNG + Planverfasser

22.12.16

KONEX
IMMOBILIEN





KONEX
IMMOBILIEN

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

KONEX IMMOBILIEN

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40005 Braunau am Inn EINLAGEZAHL 573
BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

****
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

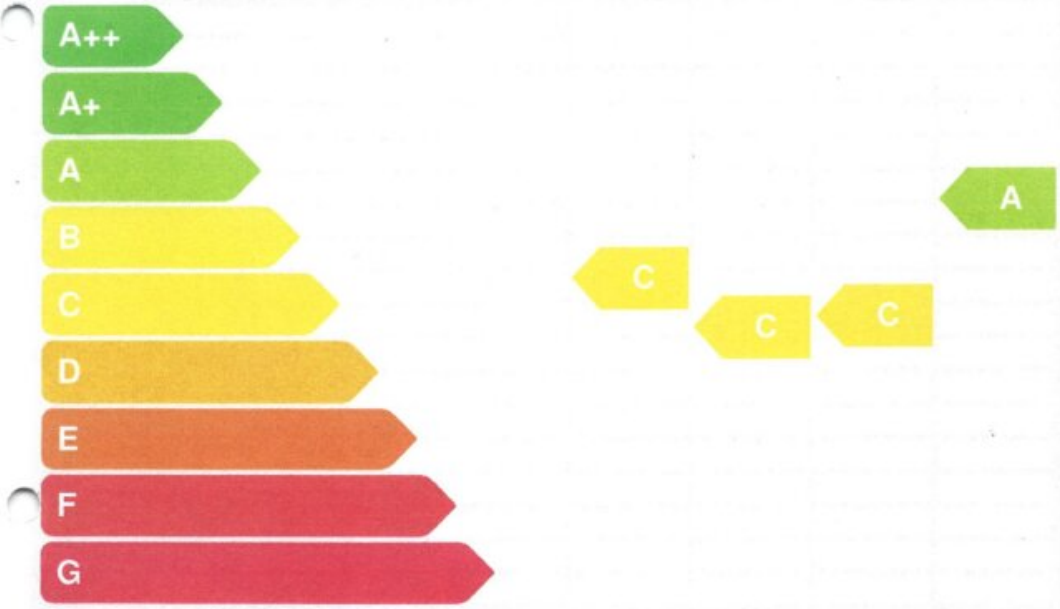
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

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	
Straße	Höfter 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 **Warmwasserwärmebedarf** 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.

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.

CO_2: 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).

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

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).

KONEX IMMOBILIEN

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB Richtlinie 6, Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	563 m²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,29 W/m²K
Bezugs-Grundfläche	451 m²	Heiztage	207 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.002 m³	Heizgradtage	3651 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.095 m²	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]	Standortklima spezifisch [kWh/m²a]	Anforderung
HWB*	13,6 kWh/m²a	30.156	15,1 kWh/m²a	14,5 kWh/m²a erfüllt
HWB		20.567	36,5	
WWWB		7.195	12,8	
KB*	0,0 kWh/m²a	4	0,0 kWh/m²a	1,0 kWh/m²a 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/m²a 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/m²a	
f_{GEE}	0,86		0,84	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Ing.Gerald Moser Hauptstrasse 72 5222 Munderfing
Ausstellungsdatum	21.08.2016		
Gültigkeitsdatum	Planung		

Ing. MOSER Gerald
A-5222 Munderfing 72
Tel.: 07744 / 84 52 od. 52 84
Fax: 07744 / 84 52 4
Mobil: 0664/ 106 53 25

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.

KONEX
IMMOBILIEN

Baubeschreibung inkl. AGWR II-Datenblatt

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

1. ANTRAGSTELLER/IN: (Name, Anschrift)

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

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

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

3. PLANVERFASSER/IN: (Name, Anschrift)

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

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.OIG	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 Löschhilfeanlage:	.....
Automatische Feuerlöschanlage:	.....
Rauch- und Wärmeabzugsanlage	xxx
Stiegenhausentrauchungsanlage	.....
Rauchableitung aus unterirdischen Geschossen 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 besehden 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/Jauchegrube .....m³		
Entsorgung der Niederschlagswasser:		
☐ Versickerung am Bauplatz	☒ Anschluss an Kanalnetz	☐ Einleitung in Gewässer
.....		.....
☐ Retensionsmaßnahmen (z.B. Rückhaltebecken, Volumen .....m³,.....)		
Abfallentsorgung:		
☒ Gemeindeabfuhr	☐ Eigenabfuhr	

6.1.2. FLÄCHENANGABEN ZUM GEBÄUDE:

Überbaute Grundfläche:	321,74 m²
Gebäudehöhe:	943 m
Brutto-Rauminhalt:	2603 m³
Anzahl der oberirdischen Geschoße:	2
Anzahl der unterirdischen Geschoße:	1

Geschoßangabe	Brutto Grundfläche je Geschoß	Durchschnittliche Geschoßhöhe	Bauweise
1.OIG	321,74 m²	2,95 m	Mauerwerksbau
2.OIG	321,74 m²	2,95 m	Mauerwerksbau
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....m	.....
.....	.....m²	.....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 GRÖSZEREN RENOVIERUNGEN VON GEBÄUDEN:

Als Heizungssystem ist folgendes hocheffizientes alternatives Energiesystem geplant:

- ☐ Energieversorgungssystem auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Biomasse)
- ☐ 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/ANZEI

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

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

6. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES:

6.1. GEBÄUDEINFORMATIONEN:

Eigentümer des Gebäudes:

☒ Privatperson ☐ Bund ☐ Andere öffentliche (rechtliche) Körperschaften
☐ Land ☐ Gemeinde ☐ Gemeinnützige Bauvereinigung
☐ Unternehmen (AG, GmbH,...) ☐ Andere Eigentümer (Vereine, gemeinnütz. Stiftungen)

Aufzug im Gebäude vorhanden/ geplant:

☐ Ja ☒ Nein

Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude:	**Energiekennzahl:**
1	.....kWh/m²

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/m²K

↳Mindest- Wärmedurchgangskoeffizient = 0,20 W/m²K 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/m²K

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 .....m³

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

- ☒ Kessel
  - ☐ Standardkessel ☒ Niedertemperaturkessel ☐ Brennwertkessel
  - Kesselbetriebsweise: ☐ nicht modulierend ☐ modulierend
- ☐ Wärmepumpe
  - ☐ Außenluft / Wasser ☐ Sole / Wasser (inkl. Direktverdampfer)
  - ☐ Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ☐ sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)
  - Wärmepumpenbetriebsweise: ☐ monovalent (kein anderes Heizsystern)
  - ☐ 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 (Radiator, 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: Hangfluchtniveau falls erforderlich:	3,90 m ..... 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:	Welleternit Bestand
Brandschutztüren: (Einbauort, Bezeichnung)	EI 2 30
Elektroinstallationen:	ÖVE Gemäß
Erdungssystem:	Fundamenterder
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)

PB+P
Architekten

KONEX
IMMOBILIEN



02.05.2023

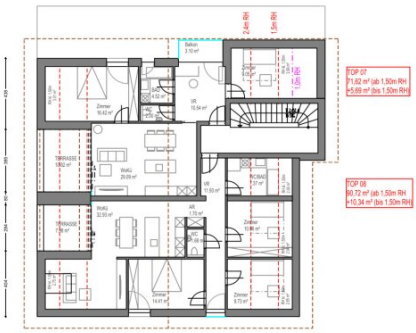
Haus "B" - Braunau_2023

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 499301t, 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.

PB+P
Architekten

KONEX
IMMOBILIEN





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 499301t, 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.

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: ca. 8 %

Grundstücksfläche: ca. 899 m²

Gesamtnutzfläche Bestand: ca. 643 m²

Zimmeranzahl Pension: 14 (alle mit Bad/WC)

Gastronomie mit Terrasse im Erdgeschoss

Vermietungsgrad: 100 %

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