# Investitionschance in Bad Tatzmannsdorf – 3.464 m² Gesamtareal mit vielseitigem Entwicklungspotenzial




**Objektnummer: 6409/758**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauptstraße |
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7431 Bad Tatzmannsdorf |
| **Baujahr:** | 1971 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 924,87 m² |
| **Balkone:** | 5 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Keller:** | 250,95 m² |
| **Kaufpreis:** | 674.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 127,72 € |
| **Heizkosten:** | 50,00 € |
| **USt.:** | 35,54 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner




**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld































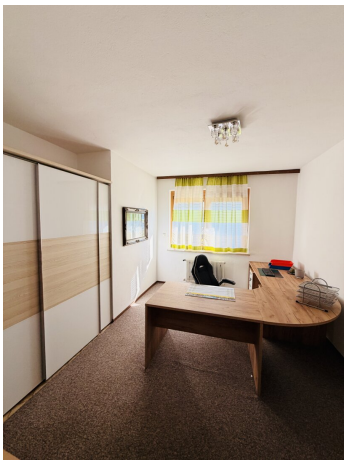


















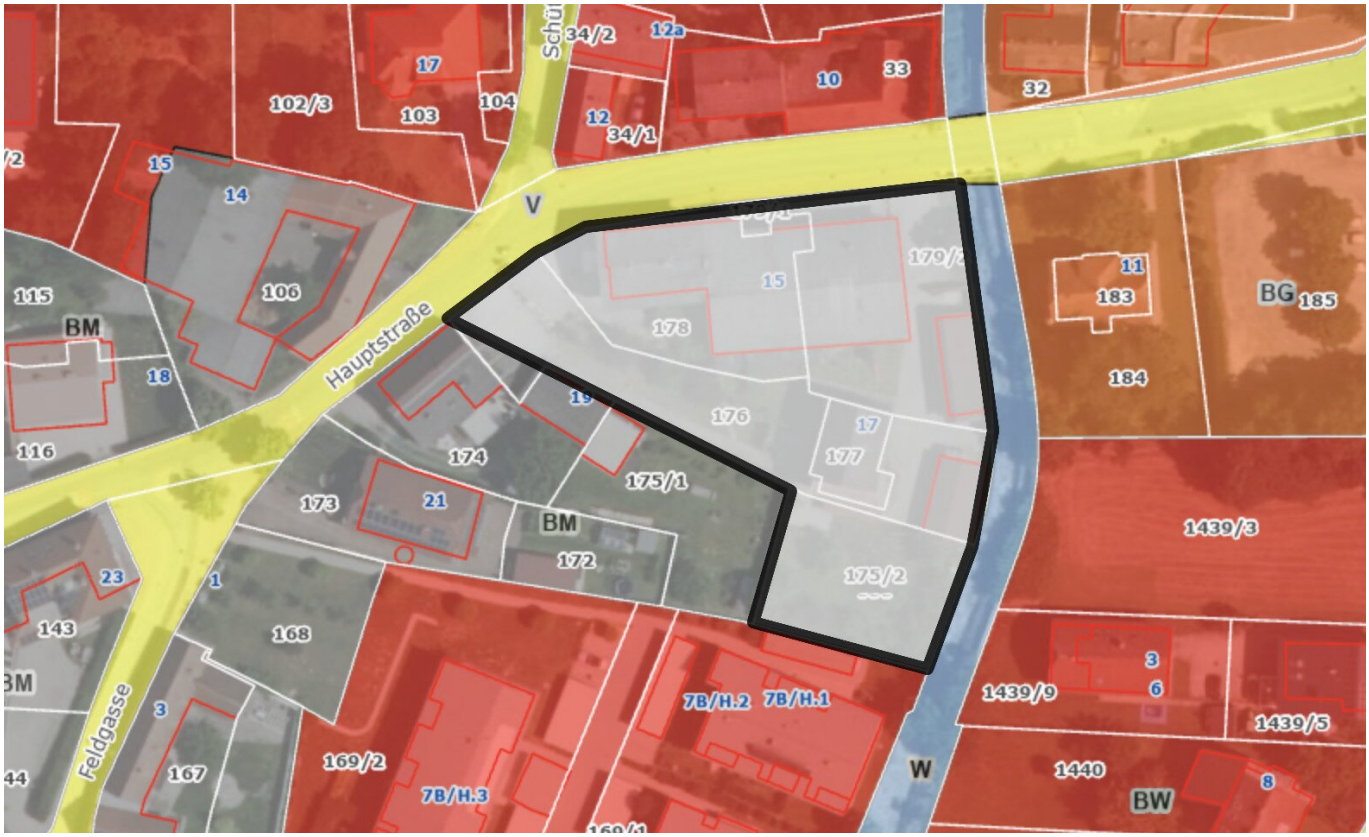



LANDHOF






KWB
Kraft und Wärme aus Biomasse GmbH
Type KWB UZU 50
Kundennr. 3337
Baujahr 2001/06
Brennstoff Holzhackgut
max. Betriebsdruck 3,5 bar
max. Betriebstemperatur 90 °C
Wasserinhalt 105 l
Elektroanschluß 3N 400 VAC 50Hz 13A
KWB
KWB-Servicehotline
03115 6116-500


34/2
12a
17
102/3
103
104
12
34/1
10
33
32
15
14
106
V
179/1
15
178
11
183
BG
185
115
BM
18
Hauptstraße
19
176
17
177
184
116
174
175/1
173
21
BM
172
1439/3
23
1
143
168
175/2
3
1439/9
6
1439/5
7B/H.2
7B/H.1
3
167
169/2
7B/H.3
W
1440
8
BW
Feldgasse


Hauptstraße
Schützer
Feldgasse
1
179/2
178
176
177
175/1
175/2
174
173
172
168
167
169/2
7B/H.3
7B/H.2
7B/H.1
1439/3
1439/9
1439/5
1440
183
184
185
182
102/3
103
104
106
34/2
34/1
12a
12
10
33
32
30
17
15
14
18
19
21
23
1
3
4
6
8
11

# Objektbeschreibung

## Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial in Bad Tatzmannsdorf

### Ca. 3.464 m² Grundstücksfläche | Bauland-Mischgebiet | Wohnen, Tourismus und Gewerbe

## Ein außergewöhnliches Immobilienprojekt in attraktiver Lage

In ausgezeichneter Lage von Bad Tatzmannsdorf bietet sich eine interessante Gelegenheit für Investoren, Bauträger und Projektentwickler. Die zusammenhängende Liegenschaft umfasst eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 3.464 m² und erstreckt sich über **sechs unmittelbar miteinander verbundene Grundstücksparzellen**, die gemeinsam als ein Gesamtprojekt zum Verkauf stehen.

Auf dem Areal befinden sich ein Wohngebäude, ein Pensionsgebäude mit mehreren Gästezimmern, eine direkt an das Pensionsgebäude angebaute Halle sowie zwei großzügige Carports.

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage innerhalb des bekannten Kur- und Tourismusortes Bad Tatzmannsdorf im Südburgenland. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, bestehender Gebäudesubstanz und der Widmung als **Bauland-Mischgebiet (BM)** eröffnet interessante Perspektiven für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Ob als Grundlage für ein modernes Wohnbauprojekt, als Kombination aus Wohnen und gewerblicher Nutzung oder für eine touristische Neuausrichtung – diese Immobilie bietet eine vielseitige Basis für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Gesamtkonzepts.

Die gesamte Liegenschaft wird ausschließlich als zusammenhängendes Immobilienprojekt angeboten. Ein Einzelverkauf der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

## Die Liegenschaft im Überblick

Das Areal umfasst mehrere bestehende Gebäude und Außenflächen, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

**Die wesentlichen Eckdaten:**

- **Gesamtgrundstücksfläche:** ca. 3.464 m²

- **Grundstücksstruktur:** Sechs zusammenhängende Grundstücksparzellen
- **Widmung:** Bauland-Mischgebiet (BM), vorbehaltlich behördlicher Bestätigung
- **Bestand:** Wohngebäude, Pensionsgebäude mit Gästezimmern und angebautes Hallengebäude
- **Zusätzliche Außenanlagen:** Zwei große Carports
- **Heizung:** Hackschnitzelheizung des Herstellers KWB mit 80 kW Leistung
- **Verkaufsform:** Ausschließlich als Gesamtliegenschaft
- **Übernahme:** Bestehende Gebäude samt vorhandener Einrichtung und Ausstattung

Die bestehenden Gebäude sind grundsätzlich nutzbar. Je nach angestrebtem Nutzungskonzept und den individuellen Anforderungen können Adaptierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein.

## Eine Immobilie – zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten

### 1. Wohnbauprojekt für Investoren und Bauträger

Eine besonders interessante Perspektive bietet die mögliche Entwicklung der Liegenschaft zu einem Wohnbauprojekt.

Die Grundstücksfläche von ca. 3.464 m² und die Lage innerhalb des Ortsgebiets schaffen eine interessante Ausgangsbasis, um die Möglichkeiten einer zeitgemäßen Wohnraumentwicklung zu prüfen.

Denkbar wäre beispielsweise die Entwicklung von Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen oder die Kombination aus Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Gerade in einem etablierten Kur- und Tourismusort wie Bad Tatzmannsdorf kann ein

durchdachtes Wohnkonzept eine interessante Investitionsperspektive darstellen.

Ob und in welchem Umfang eine Neubebauung, ein Abbruch der bestehenden Gebäude oder eine Nachverdichtung möglich sind, ist im Rahmen einer Projektprüfung mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden abzuklären.

## 2. Mitarbeiterunterkünfte und Wohnen auf Zeit

Durch das vorhandene Pensionsgebäude mit zahlreichen Zimmern bietet sich auch die Möglichkeit, die Liegenschaft als Standort für Mitarbeiterunterkünfte zu prüfen.

Insbesondere für Betriebe aus dem Tourismus-, Gesundheits- und Dienstleistungsbereich können zentral gelegene Unterbringungsmöglichkeiten für Mitarbeiter von Interesse sein.

Je nach Zustand, Zimmerstruktur und erforderlichen Adaptierungen könnte eine entsprechende Nutzung eine Alternative zu einer vollständigen Neuentwicklung darstellen.

Auch Konzepte für Wohnen auf Zeit oder andere Formen der zeitlich befristeten Unterbringung könnten im Rahmen einer individuellen Nutzungskonzeption untersucht werden.

## 3. Touristische Nutzung und Pensionsbetrieb

Alternativ besteht die Möglichkeit, die vorhandene Gebäudestruktur touristisch weiterzuentwickeln.

Das bestehende Pensionsgebäude verfügt bereits über Gästezimmer und bietet damit eine bauliche Grundlage für eine mögliche Wiederaufnahme beziehungsweise Neuausrichtung eines Beherbergungsbetriebs.

Denkbar wären unter anderem:

- Weiterführung oder Neuausrichtung als Pension
- Modernisierung eines bestehenden Beherbergungsbetriebs
- Konzepte für Gruppenunterkünfte
- Kombination aus Beherbergung und weiteren gewerblichen Nutzungen

Eine Wiederaufnahme des Betriebs würde entsprechende Investitionen in die Ausstattung, Modernisierung und gegebenenfalls technische oder bauliche Anpassungen erfordern.

Auch die Zulässigkeit der konkreten Nutzung sowie allfällige gewerbe- und baurechtliche Voraussetzungen sind vorab zu prüfen.

### 4. Kombination aus Wohnen und gewerblicher Nutzung

Die Widmung als Bauland-Mischgebiet macht die Liegenschaft auch für Investoren interessant, die unterschiedliche Nutzungsformen miteinander verbinden möchten.

Abhängig von den geltenden örtlichen Bestimmungen könnte beispielsweise ein Konzept aus Wohnungen und ergänzenden gewerblichen Flächen untersucht werden.

Dadurch ließe sich ein Projekt entwickeln, das sowohl auf die Wohnraumnachfrage als auch auf den gewerblichen Bedarf in der Region ausgerichtet ist.

Welche Nutzungen konkret zulässig sind, richtet sich nach dem geltenden Flächenwidmungsplan, den baurechtlichen Bestimmungen und den behördlichen Genehmigungen.

## Bestehende Gebäudesubstanz und Ausstattung

Die Liegenschaft verfügt über einen bereits vorhandenen Gebäudebestand, der je nach Investitionsstrategie unterschiedlich genutzt werden kann.

Zum Ensemble gehören ein Wohngebäude, ein Pensionsgebäude mit mehreren Zimmern sowie eine unmittelbar an das Pensionsgebäude angebaute Halle. Ergänzt wird das Angebot durch zwei große Carports.

Die vorhandenen Gebäude sind grundsätzlich nutzbar. Bei einer Fortführung oder Wiederaufnahme einer touristischen beziehungsweise gastronomischen Nutzung wäre jedoch eine entsprechende Investition in die Modernisierung und Ausstattung einzuplanen.

Alternativ kann der bestehende Gebäudebestand im Rahmen einer umfassenden Projektentwicklung bewertet und eine mögliche Sanierung oder Neuentwicklung geprüft werden.

**Die Liegenschaft wird im bestehenden Zustand samt vorhandener Einrichtung und Ausstattung verkauft.**

Damit erhalten Käufer die Möglichkeit, auf der bestehenden Substanz aufzubauen oder ein individuelles Gesamtkonzept für das gesamte Areal zu entwickeln.

## Wärmeversorgung mit Hackschnitzelheizung

Die Wärmeversorgung der Liegenschaft erfolgt über eine Hackschnitzelheizung des Herstellers KWB mit einer Leistung von 80 kW.

Diese bestehende Heizungsanlage ist ein wesentlicher Bestandteil der technischen Infrastruktur und sollte im Zuge einer technischen und wirtschaftlichen Prüfung hinsichtlich Zustand, Leistungsfähigkeit und Eignung für das zukünftige Nutzungskonzept beurteilt werden.

## Bad Tatzmannsdorf – etablierter Kur- und Tourismusstandort

Bad Tatzmannsdorf zählt zu den bekannten Kur- und Gesundheitsdestinationen des Burgenlandes. Der Ort ist insbesondere durch seinen Gesundheits- und Thermaltourismus geprägt und bietet ein Umfeld, in dem sowohl touristische als auch gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzungskonzepte von Interesse sein können.

Die attraktive Lage innerhalb des Ortsgebiets bietet eine gute Ausgangsbasis für unterschiedliche Nutzungsideen. Je nach Projektkonzeption können sowohl die bestehende Gebäudestruktur als auch die großzügige Grundstücksfläche einen wesentlichen Mehrwert darstellen.

Die Kombination aus Standort, Grundstücksgröße und vorhandener Bebauung macht das Areal zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer, die nicht nur eine einzelne Immobilie, sondern ein umfassenderes Entwicklungsprojekt suchen.

## Fazit: Eine Investitionsmöglichkeit mit vielseitigem Potenzial

Diese zusammenhängende Liegenschaft in Bad Tatzmannsdorf richtet sich insbesondere an Investoren, Bauträger und Projektentwickler, die eine Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven suchen.

Auf ca. 3.464 m² Grundstücksfläche vereint das Areal einen bestehenden Wohnbereich, ein Pensionsgebäude mit Gästezimmern, eine angebaute Halle sowie zusätzliche Carportflächen.

Ob als Grundlage für ein Wohnbauprojekt, als Standort für Mitarbeiterunterkünfte, zur touristischen Neuausrichtung oder für eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe – die Liegenschaft bietet verschiedene Ansätze für eine individuelle Projektentwicklung.

Die vorhandenen Gebäude können grundsätzlich weiter genutzt werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer fundierten Projektprüfung eine Sanierung, Umgestaltung oder alternative bauliche Entwicklung in Betracht zu ziehen.

**Die gesamte, zusammenhängende Liegenschaft mit sechs Grundstücksparzellen wird**

**ausschließlich als ein Gesamtprojekt samt bestehender Einrichtung und Ausstattung angeboten. Ein Einzelverkauf der Grundstücke ist nicht vorgesehen.**

Gerne informieren wir Sie näher über diese interessante Investitionsmöglichkeit und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

## Hinweis für Kaufinteressenten

Die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten dienen der Orientierung und stellen keine Zusicherung einer bestimmten baulichen oder gewerblichen Nutzung dar. Die tatsächliche Bebaubarkeit, die zulässige Nutzungsart sowie allfällige Abbruch-, Umbau- und Neubauvorhaben sind anhand der geltenden Flächenwidmung, der baurechtlichen Bestimmungen und der behördlichen Vorgaben zu prüfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <5.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <3.750m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap