970 m² voller Möglichkeiten: Gastronomie, Wohnen & Dachgeschoss-Ausbau in Zwettl



Objektnummer: 7939/2300163553

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Zwettl-Niederösterreich
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	867,00 m²
Bürofläche:	176,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	1
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 185,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Betriebskosten:	700,00 €

Provisionsangabe:

4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

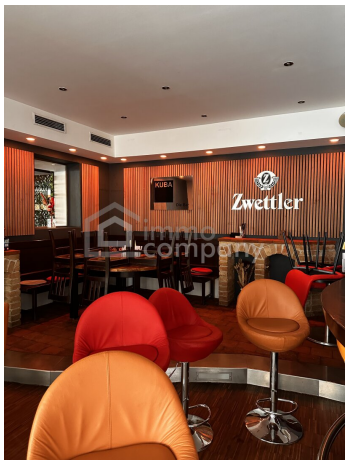
Ihr Ansprechpartner

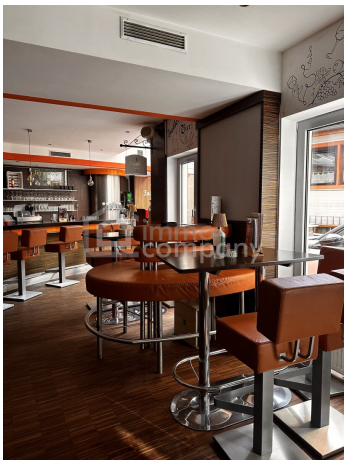


Manuel Lunardi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH




Zwettler



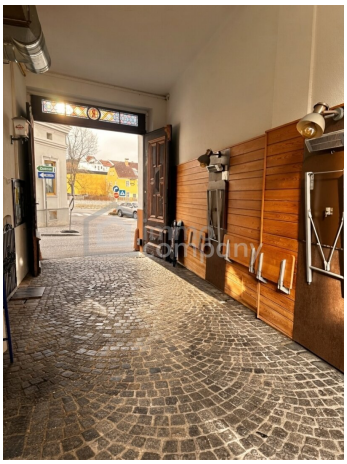






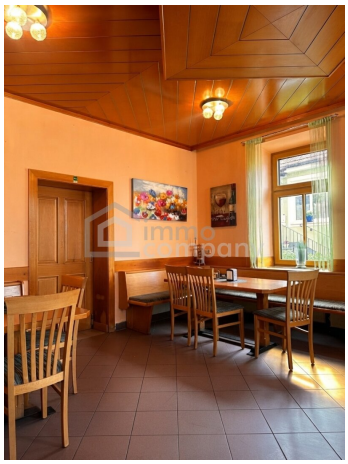






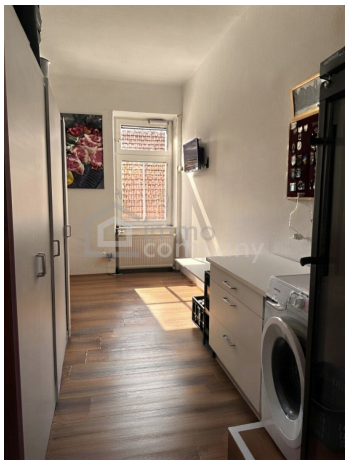




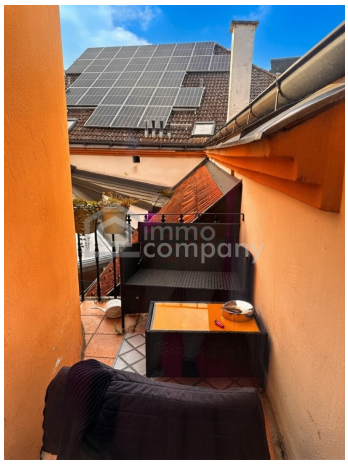






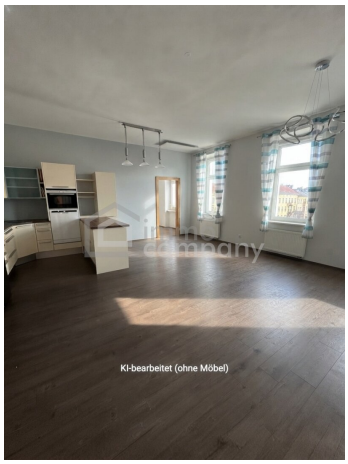











KI-bearbeitet (ohne Möbel)












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


591
WASCHKÜCHE
10.92 m²
FL.
WC-H
12.55 m²
FL.
WC-H
1.7 m²
FL.
WC-H
1.5 m²
FL.
WC-H
2.7 m²
FL.
WC-D
1.53 m²
FL.
WC-D
1.54 m²
FL.
WC-D
1.53 m²
FL.
VR
6.87 m²
FL.
MÜLLRAUM
11.92 m²
Gussasphalt
WC-D
8.85 m²
FL.
WC
2.81 m²
FL.
VR
8.89 m²
Belag
701.5
394.1
289.9
274
349.3
KÜHLHAUS
7.27 m²
Belag
KÜCHE
LAGER
15.48 m²
Belag
BAR
VR
4.3 m²
Belag
GARTEN
12.48 m²
Pflaster
Durchgang
10.41 m²
Pflaster
LAGER
18.82 m²
Belag
CAFÉ
169.89 m²
Teppich
2357
BÜHNE
EINFAHRT
59.18 m²
Gussasphalt
EINFAHRT
20.35 m²
Gussasphalt
1319
818.9
1104
870

Objektbeschreibung

Wohnen und arbeiten in bester Lage: Vielseitige Gastgewerbe- und Gastronomieimmobilie in Zwettl

In 3910 Zwettl-Niederösterreich erwartet Sie eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial: Dieses vielseitige Objekt vereint Gastgewerbe, Gastronomie und Wohnen unter einem Dach und eröffnet damit zahlreiche Möglichkeiten für Ihr persönliches oder unternehmerisches Vorhaben. Ob als Standort für einen Gastronomiebetrieb mit angeschlossenem Wohnbereich, als Anlageobjekt oder zur individuellen Weiterentwicklung – hier finden Sie eine spannende Grundlage für Ihre Ideen.

Die Immobilie bietet rund 970 m² Fläche und insgesamt 12 Zimmer. Der teilrenovierte Zustand ermöglicht es, bereits vorhandene Qualitäten zu nutzen und zugleich eigene Vorstellungen einzubringen. Sechs WCs schaffen praktische Voraussetzungen für eine vielseitige Nutzung. Ein Stellplatz mit E-Ladestation ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die bereits vollständig renovierte Wohnung mit rund 140 m² Wohnfläche. Sie wurde im Jahr 2003 umfassend renoviert und bietet einen großzügigen Wohnbereich, der sich ideal zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als angeschlossener Wohnraum für Betreiber des Gastronomiebetriebs eignet.

Im oberen Stockwerk befindet sich außerdem die rund 120 m² große Dachgeschoßwohnung, die derzeit sanierungsbedürftig ist und eine vollständige Renovierung benötigt. Die entsprechenden Renovierungspläne liegen bereits vor und bieten eine gute Grundlage für die zukünftige Gestaltung und individuelle Umsetzung. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial, beispielsweise zur Schaffung einer modernen Wohneinheit oder zur Erweiterung des bestehenden Nutzungskonzepts.

Auch im Außenbereich überzeugt das Objekt mit einer bemerkenswerten Vielfalt: Zwei Balkone und zwei Terrassen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten, frische Luft und den Stadtblick zu genießen. Ob für Gäste, Bewohner oder entspannte Stunden im Freien – die großzügigen Außenbereiche schaffen attraktive Rückzugsorte und verleihen der Immobilie ein besonderes Flair.

Im Inneren treffen unterschiedliche Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat und Parkett auf eine Ausstattung, die Komfort und Atmosphäre verbindet. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während der Kamin ein behagliches Ambiente schafft. Die Einbauküche und die angeschlossene Bar bieten ideale Voraussetzungen für einen gastronomischen Betrieb oder gesellige Zusammenkünfte. Solarenergie ergänzt das Ausstattungskonzept und unterstützt einen bewussten Umgang mit Energie.

Die Lage in Zwettl punktet mit einer gut erreichbaren Infrastruktur. Eine Busanbindung befindet sich in der Nähe. Arzt, Klinik, Krankenhaus und Apotheke sind ebenso gut erreichbar wie Schulen, Kindergarten und höhere Schule. Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sorgen dafür, dass wichtige Besorgungen bequem erledigt werden können.

Flexible Erwerbsmöglichkeiten – Gesamtliegenschaft oder einzelne Einheiten

Ein besonderer Vorteil dieser Liegenschaft besteht darin, dass die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten auch separat erworben werden können. Dadurch bietet sich sowohl für Privatkäufer und Gastronomen als auch für Investoren die Möglichkeit, gezielt in einzelne Teilbereiche der Immobilie zu investieren.

- **Sanierungsbedürftige Dachgeschoßwohnung (ca. 120 m²)**

  Attraktive Investitionsmöglichkeit mit individuellem Gestaltungsspielraum und Wertsteigerungspotenzial.

- **Vollständig sanierte Wohnung (ca. 140 m²)**

  Großzügige, bezugsfertige Wohneinheit, ideal zur Eigennutzung oder Vermietung.

- **Gasthaus**

  Vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Potenzial zur Erweiterung des Gastronomiebetriebs oder zur Umgestaltung in Büroflächen, ein Café oder ein alternatives Gewerbekonzept.

- **Vollsanierte Restaurant- und Gastronomiefläche (ca. 176 m²)**

  Modern ausgestattete Gastronomieimmobilie mit Einbauküche, Bar, Gastterrasse und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Gesamtliegenschaft mit langfristigem Entwicklungspotenzial

Auch für Investoren und Bauträger bietet die Liegenschaft interessante Perspektiven. Neben der Weiterentwicklung des bestehenden Wohn- und Gewerbekonzepts besteht die Möglichkeit, vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen, den bestehenden Gebäudekomplex abzutragen und ein neues Wohnbauprojekt zu realisieren.

Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft beträgt 1.400.000,00 €.

Ob als renditeorientiertes Anlageobjekt, gastronomischer Unternehmensstandort, Kombination

aus Wohnen und Arbeiten oder zukünftiges Immobilienentwicklungsprojekt – diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen und wirtschaftlichen Entfaltung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Objekt in Zwettl persönlich kennenzulernen und sein vielseitiges Potenzial für Ihre Pläne zu entdecken.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap