Etablierte Pension für bis zu 20 Gäste auf 1.817 m² Grund – Anlageobjekt in Haringsee



Objektnummer: 1802

Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2286 Haringsee
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	550,00 m²
Stellplätze:	10
Garten:	889,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.272,73 €

Provisionsangabe:

45.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstrasse 107
A-2384 Breitenfurt bei Wien

H 0676 3121180























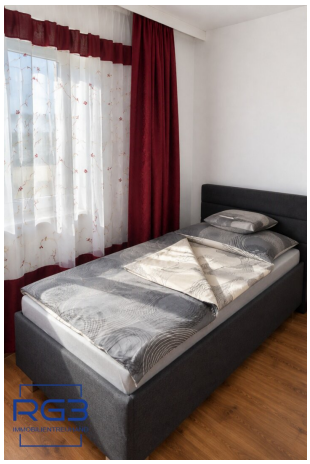






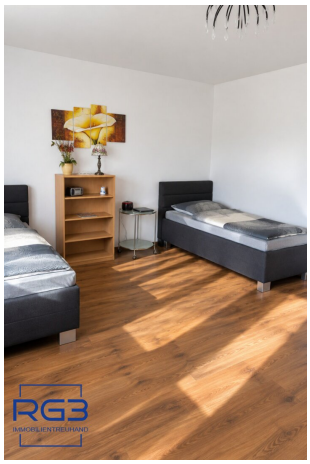



4







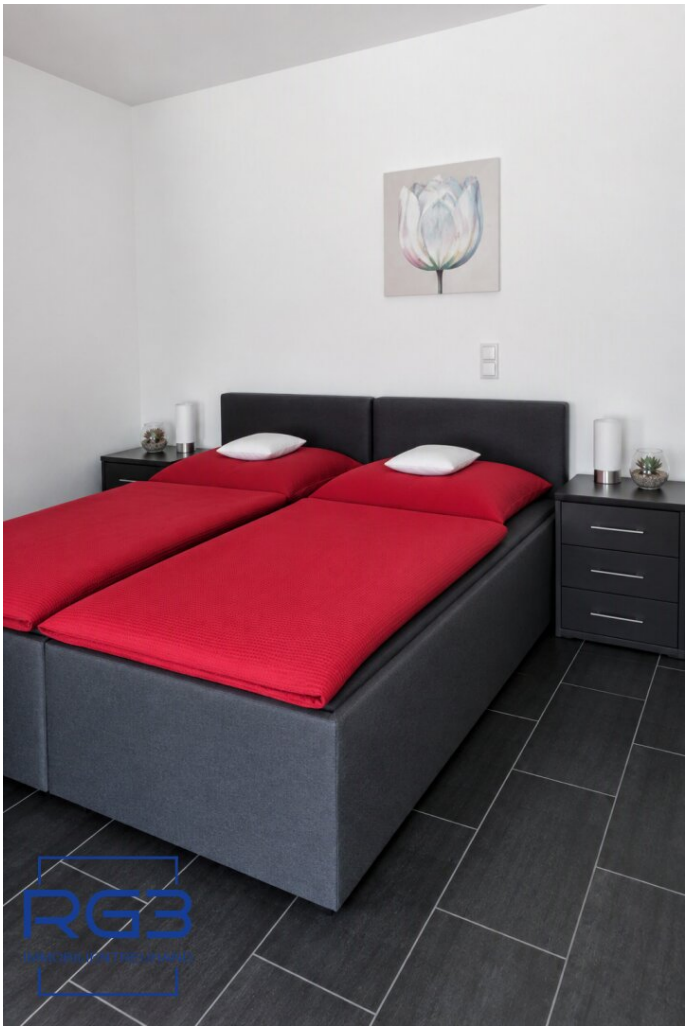


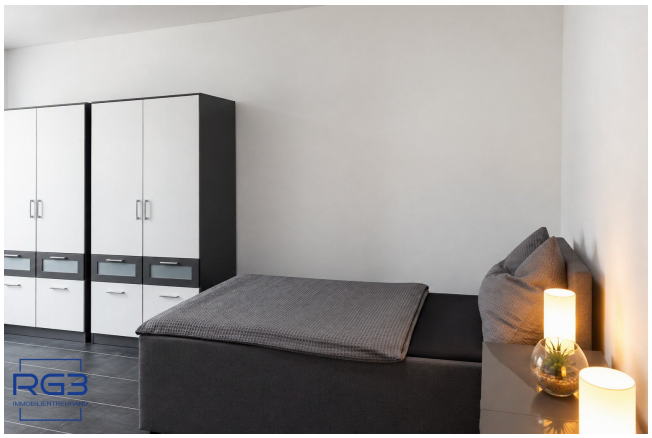








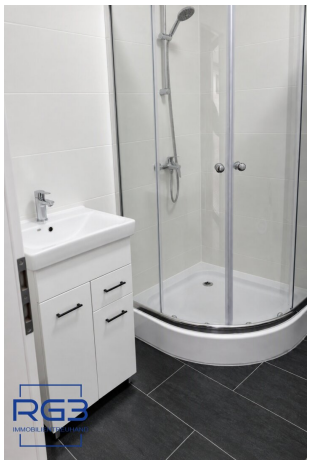


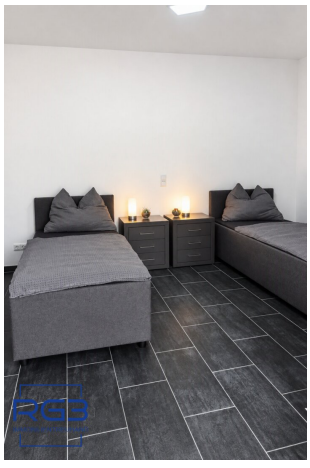





RG3
IMMOBILIENTREUHAND















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes, laufend betriebenes Pensionshaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.817 m² (davon ca. 889 m² Garten, ca. 928 m² bebaut) im ruhigen Ortsteil Straudorf. Der Betrieb ist seit Jahren als Gäste- und Monteurunterkunft etabliert.

Das Objekt im Überblick:

- Nutzfläche ca. 550 m², Grundstück ca. 1.817 m², Garten ca. 889 m²
- Platz für bis zu 20 Gäste, alle Zimmer mit eigenem Bad und WC
- Gästetrakt (ca. 143 m² Nutzfläche): 6 Gästezimmer zwischen ca. 11 und 16 m², Aufenthaltsraum, 7 Bäder mit WC, Rauchwarnmelder
- Voll ausgestattete Gemeinschaftsküche (Geschirrspüler, Elektroherd, Mikrowelle, Kühlschrank)
- Gemeinschaftsraum mit TV, Dart und Tischfußball, Terrasse mit Tischtennis
- WLAN, Kabel-TV und Flachbildfernseher, Waschmaschine
- Teilweise unterkellert
- Ortswasser, Kanal, Strom und Gas, zusätzlich zwei eigene Brunnen
- Großzügige Parkflächen im Hof, auch für Transporter und Lkw

Energie und Gebäudetechnik:

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichem energetischen Standard:

- **Gästetrakt** (thermisch saniertes Nebengebäude, ca. 204 m² Brutto-Grundfläche): HWB 22,35 kWh/m²a (Klasse A), fGEE 0,56 (Klasse A+), Energieausweis gültig bis 21.10.2028. Die sehr guten Kennwerte beruhen auf 20 cm Wärmedämmverbundsystem, 30 cm Dämmung der obersten Geschoßdecke, 20 cm XPS-Dämmung unter der Bodenplatte, dreifach isolierverglasten Kunststofffenstern sowie einer modulierenden Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Niedertemperatur-Fußbodenheizung und Einzelraumregelung.

- **Straßenseitiges Haupthaus** (Bestand): HWB 115 kWh/m²a (Klasse D). Durch eine thermische Sanierung der Gebäudehülle nach dem Vorbild des Gästetrakts lassen sich Energiebedarf und Betriebskosten deutlich senken – ein klarer Hebel zur Wertsteigerung.

Enormes Erweiterungspotenzial im hinteren Grundstücksteil:

Hinter dem Pensionsbereich erstreckt sich ein weitläufiger Wirtschaftshof mit mehreren großzügigen, überdachten Unterständen und offenen Hallen – derzeit unter anderem als Abstellfläche für Traktoren und landwirtschaftliche Maschinen genutzt – sowie einem weiteren Hallengebäude mit Tor. Dieser Bereich ist über eine eigene rückwärtige Zufahrt direkt erreichbar. Der Pensionsbetrieb an der Straßenseite bleibt davon völlig unberührt, beide Bereiche lassen sich somit komplett getrennt voneinander führen.

Daraus ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Lagerflächen und Lagerhallen, Unterstellplätze für Fahrzeuge, Maschinen, Wohnmobile oder Boote, Werkstatt- und Handwerksnutzung oder die Vermietung an Dritte als zusätzliche Einnahmequelle (jeweils vorbehaltlich Widmung und behördlicher Genehmigung).

Der Pensionsbetrieb wird laufend geführt und kann direkt nach Unterzeichnung des Kaufvertrags übernommen werden. Dach und Elektrik des Altbestands sind funktionsfähig, wurden jedoch noch nicht umfassend erneuert – hier liegt zusätzliches Wertsteigerungspotenzial. Auch eine Erweiterung um ein gastronomisches Angebot ist denkbar.

Ideal für Investoren und Gastgeber, die einen eingeführten Beherbergungsbetrieb übernehmen und gezielt weiterentwickeln möchten.

Detailunterlagen: Auf Wunsch der Eigentümer werden detaillierte Angaben wie Umsatzzahlen sowie Einreich- und Baupläne aus Datenschutzgründen nicht online veröffentlicht. Nach Ihrer Online-Anfrage stellen wir Ihnen sämtliche Unterlagen gerne im Rahmen eines persönlichen Besprechungstermins vor.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <5.000m
Arzt <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Post <5.000m
Polizei <5.500m
Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap