MEHRFAMILIENHAUS, PENSION ODER EXKLUSIVE RESIDENZ – EIN HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN!



Fassade

Objektnummer: 1684/500

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2770 Vorderbruck
Baujahr:	1908
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	530,00 m²
Zimmer:	21
Heizwärmebedarf:	G 687,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,83
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	849,06 €
Betriebskosten:	124,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

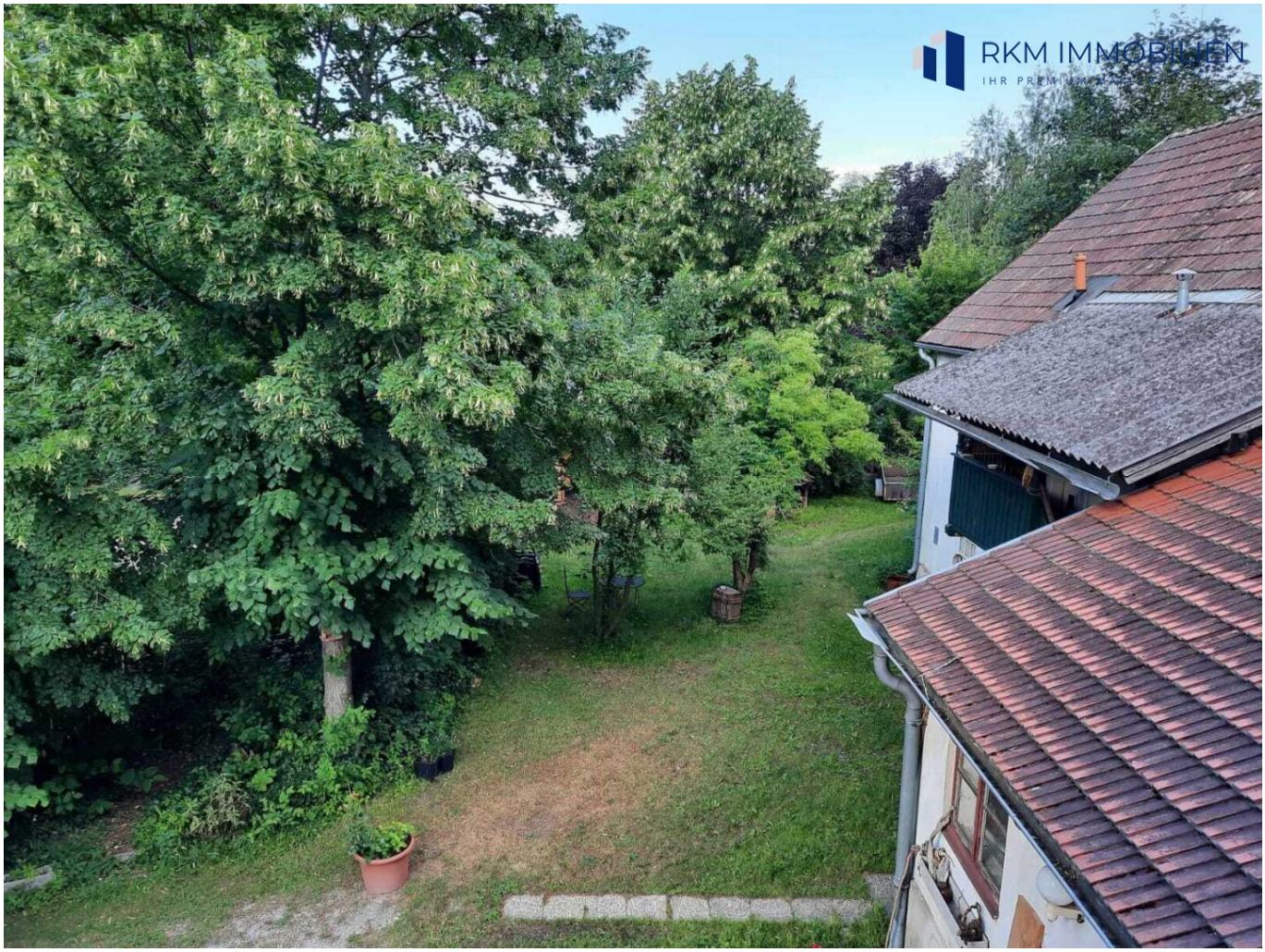
Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24








RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN






Heilige Maria
bitt, für uns!


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
Buderus

Objektbeschreibung

Historischer Charme, großzügiges Raumangebot und vielfältiges Entwicklungspotenzial im idyllischen Gutenstein

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Andere eröffnen Perspektiven.

In der traditionsreichen Marktgemeinde Gutenstein, eingebettet in die reizvolle Landschaft der niederösterreichischen Voralpen, gelangt ein außergewöhnliches Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf.

Ob als Mehrfamilienhaus, charmante Pension, kleines Hotel oder großzügige private Residenz – diese Immobilie bietet Raum für individuelle Ideen und anspruchsvolle Konzepte.

EIN GEBÄUDE MIT CHARAKTER UND POTENZIAL

Das großzügig angelegte Haus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsperspektiven und seine solide Bausubstanz.

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, die tragende Baukonstruktion befindet sich jedoch in einem gut erhaltenen Zustand. Damit bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für eine umfassende Modernisierung und individuelle Neugestaltung.

Die zukünftige Nutzung lässt zahlreiche Möglichkeiten offen:

- **Mehrfamilienhaus:** Entwicklung mehrerer Wohneinheiten für Eigennutzer oder als Anlageobjekt.
- **Pension oder Boutique-Hotel:** Ein attraktives Konzept für Gäste, die Erholung, Natur und österreichische Gastfreundschaft schätzen.
- **Großzügige Privatresidenz:** Ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Platz für Familie, Gäste und persönliche Wohnideen.
- **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach:** Eine interessante Perspektive für die Verbindung von privatem Wohnen und beruflicher Nutzung.

Die konkrete Umsetzbarkeit der jeweiligen Nutzungskonzepte ist mit den zuständigen Behörden abzuklären.

GUTENSTEIN – TRADITIONSREICHE SOMMERFRISCHE VOR DEN TOREN

WIENS

Gutenstein gehört zu jenen besonderen Orten Niederösterreichs, die seit Generationen für Erholung, Naturverbundenheit und Lebensqualität stehen.

Bereits in früheren Zeiten entdeckten die Wiener die landschaftlichen Reize der Region und schätzten Gutenstein als Rückzugsort für die Sommerfrische – fernab der Hektik der Großstadt.

Bis heute hat sich die Gemeinde ihren unverwechselbaren Charakter bewahrt. Umgeben von Wäldern, Bergen und einer malerischen Voralpenlandschaft bietet Gutenstein ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, sportliche Aktivitäten und erholsame Aufenthalte in der Natur.

Die traditionsreiche Geschichte des Ortes, sein kulturelles Erbe und die reizvolle Umgebung verleihen Gutenstein eine besondere Atmosphäre, die sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für touristische Nutzung attraktiv ist.

NATUR GENIESSEN – UND DENNOCH GUT ERREICHBAR BLEIBEN

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist ihre verkehrsgünstige Lage.

Der Bahnhof Gutenstein befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Entfernungen und Fahrzeiten laut Angaben:

- **Wien:** ca. 45 Minuten mit dem Auto
- **Wiener Neustadt:** ca. 25 Minuten mit dem Auto
- **Wiener Neustadt:** ca. 50 Minuten mit der Bahn
- **Bahnhof Gutenstein:** nur wenige Gehminuten entfernt

Damit verbindet die Immobilie die Vorzüge einer naturnahen Lage mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger regionaler Zentren.

EINE IMMOBILIE FÜR MENSCHEN MIT VISIONEN

Wer ein gewöhnliches, bezugsfertiges Haus sucht, wird hier möglicherweise nicht fündig.

Wer hingegen das Potenzial einer großzügigen Bestandsimmobilie erkennt, eigene

Vorstellungen verwirklichen möchte und bereit ist, in eine umfassende Sanierung zu investieren, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Ein Mehrfamilienhaus? Eine stilvolle Pension? Ein kleines Hotel? Oder eine großzügige Residenz im Grünen?

Die Entscheidung liegt bei Ihnen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die Möglichkeiten, die diese außergewöhnliche Immobilie bietet!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <4.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Post <2.000m
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap