



Inserat ID: 230025

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 345000€

Straße:

3380 Pöchlarn

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Nutzfläche: 510m<sup>2</sup>

Grundfläche: 976m<sup>2</sup>

## Ehem. Gasthaus mit Wohnungen in zentraler Lage mit Entwicklungspotenzial!



- \* großes Wohn-Geschäftshaus mit vielen Möglichkeiten auch für ev. Wohnbauträger
- \* Grundfläche: 976 m<sup>2</sup>
- \* Widmung: BS-2( Bauland Sondergebiet Mehrzweckhalle) - Umwidmung in Bauland Kerngebiet erfolgt in Kürze
- \* Ortskanal und Ortswasser angeschlossen
- \* Massivbauweise
- \* Baujahr - Bauakt erste Unterlagen um -Zu Aufbauten 1961 sowie 1969
- \* Kollaudierung 1967

- \* ÖL- Zentral Heizung mittels Radiatoren
  - \* Fernwärmeanschluss wäre bereits vorhanden
  - \* Nutzfläche gesamt ca. 510 m<sup>2</sup>
  - \* kleiner Teilkeller
  - \* EG: ehem. Gasthaus samt Einbaumöbel ca. 235 m<sup>2</sup> ( Gastzimmer, Extrazimmer, Küche, Schank, Lager, Heizraum, Kühlraum,..)
  - \* Gastgarten mit alten Altbaumbestand - Hütte für Gartenmöbel und Abstellraum angebaut an Nachbarhaus
  - \* OG: 1 Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 70 m<sup>2</sup> Terrasse
  - \* OG: weitere rund 95 m<sup>2</sup> Wfl.
  - \* DG Ausbau 1994 mit Benützungsbewilligung Wfl. ca. 105 m<sup>2</sup> plus Balkon mit ca. 11 m<sup>2</sup>
  - \* eigenes Grundstück mit ca. 10 Parkplätzen vis a vis vom Haus vorhanden
  - \* Baukonsens für Schuppen - keine offenen Bauaufträge seitens der Baubehörde
  - \* Vorkaufsrecht im GB
  - \* Dienstbarkeit für Kanalleitungen,.. für Gst. .59/4
  - \* Energiekennzahlen: HWB 238 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 3,77
- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 976m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 510m<sup>2</sup>

hwbwert: 238m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 345000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: [m.oellinger@immostviertel.at](mailto:m.oellinger@immostviertel.at)