



Inserat ID: 227827

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 11

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 / Entfernungen
- |                   |             |                 |
|-------------------|-------------|-----------------|
| Gesundheit        | Arzt        | &lt;500m        |
| Apotheke          | &lt;500m    | Krankenhaus     |
| Kinder            | &lt;10.000m | Schulen         |
| Schule            | &lt;500m    | Kindergarten    |
| Universität       | &lt;500m    | Nahversorgung   |
| Supermarkt        | &lt;9.500m  | Bäckerei        |
| &lt;500m          | &lt;1.000m  | Einkaufszentrum |
| Sonstige          | &lt;4.000m  | Bank            |
| Geldautomat       | &lt;500m    | Post            |
| &lt;500m          | &lt;1.000m  | Polizei         |
| Verkehr           | &lt;500m    | Bus             |
| Autobahnanschluss | &lt;500m    | Bahnhof         |
| &lt;2.000m        | &lt;1.500m  | Angaben         |
- Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 976m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 510m<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)