

**Attraktive Wirtschaftsimmobilie in bester Gutauer
Zentrumslage mit Nutzungsvielfalt und hohem
Ertragspotential**



Objektnummer: 1108

Eine Immobilie von HIM GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4293 Gutau
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.660,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 365,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI(FH) Ronald Himmelbauer

HIM GmbH
Stadtplatz 9
4230 Pregarten

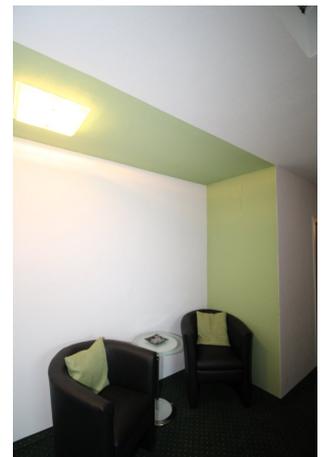
T + 43 664 3901407
H + 43 664 3901407

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





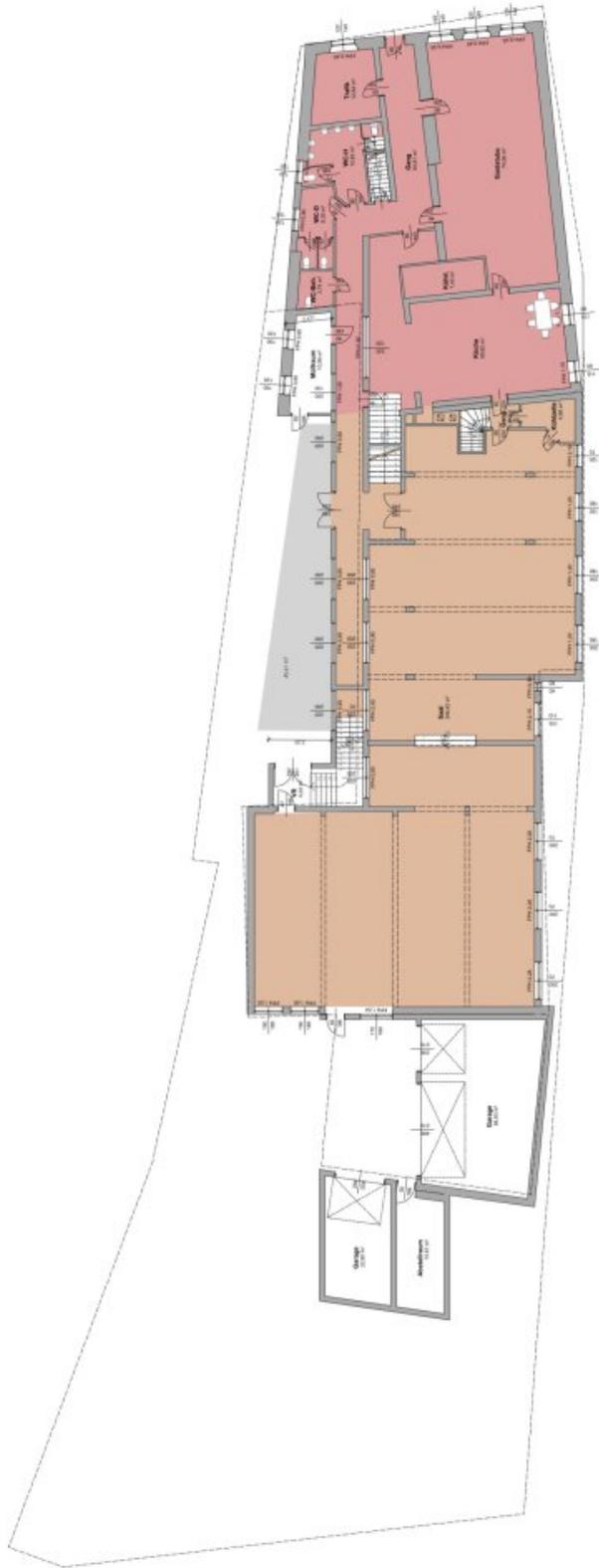












Raumübersichts- und Ertragswerttabellen

OG Wohnung 1 (Teilung auf zwei Wohneinheiten möglich)

Bezeichnung	Raumgröße	Größe der möglichen Wohneinheiten	Gesamtgröße	Erzielbare Miete bei EUR 6,00/m ²	Erzielbare Miete bei EUR 7,00/m ²	Erzielbare Miete bei EUR 8,00/m ²
Diele	12,2 m ²	102,73 m ²	205,91 m ²	€ 1.235 mtl.	€ 1.441 mtl.	€ 1.647 mtl.
Ess-/Wohnbereich und Kochnische	38,08 m ²					
Schlafzimmer	17,71 m ²					
WC	1,7 m ²					
Zimmer	15,81 m ²					
Zimmer	14,01 m ²					
Bad	3,22 m ²					
Vorraum	4,88 m ²	103,18 m ²	205,91 m ²	€ 1.235 mtl.	€ 1.441 mtl.	€ 1.647 mtl.
WC	1,6 m ²					
Bad	8,0 m ²					
Wohnzimmer	23,5 m ²					
Schlafzimmer	19,46 m ²					
Zimmer	17,08 m ²					
Zimmer	15,6 m ²					
Zimmer	13,06 m ²					

OG Wohnung 2

Bezeichnung	Raumgröße	Gesamtgröße	Erzielbare Miete bei EUR 6,00/m ²	Erzielbare Miete bei EUR 7,00/m ²	Erzielbare Miete bei EUR 8,00/m ²
Ess-/Wohnbereich und Kochnische	22,91 m ²	127,07 m ²	€ 762 mtl.	€ 889 mtl.	€ 1.017 mtl.
Bad/WC	15,54 m ²				
Schlafzimmer	16,62 m ²				
Zimmer	16,5 m ²				
Zimmer	16,6 m ²				
Zimmer	17,49 m ²				
Zimmer	21,41 m ²				

OG Fremden-/Monteurzimmer

Bezeichnung	Raumgröße	Erzielbare Miete bei EUR 80,00/ Woche	Erzielbare Miete bei EUR 100,00/ Woche	Erzielbare Miete bei EUR 120,00/ Woche	Ertrag bei 2/3 Auslastung
Fremdenzimmer 1 (Nr. 7)	9,67 m ²	€ 346 mtl.			€ 2.843 mtl.
Fremdenzimmer 2 (Nr. 9)	9,37 m ²	€ 346 mtl.			
Fremdenzimmer 3 (Nr. 10)	14,75 m ²		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 4 (Nr. 11)	17,36 m ²		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 5 (Nr. 12)	14,96 m ²		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 6 (Nr. 13)	17,66 m ²		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 7 (Nr. 14)	15,24 m ²		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 8 (Nr. 15)	17,92 m ²		€ 433 mtl.		
Fremdenzimmer 9 (Nr. 16)	32,3 m ²			€ 520 mtl.	
Fremdenzimmer 10 (Nr. 17)	12,56 m ²		€ 433 mtl.		
Abstellraum	7,11 m ²				
Abstellraum	3,06 m ²				
Gang	74,0 m ²				

EG Gastronomie

Bezeichnung	Raumgröße	Gesamtfläche	Erzielbare Pacht durch aktuellen Eigentümer
Gaststube	74,06 m ²	720,63 m ²	€ 2.500 mtl.
Küche	69,82 m ²		
Küche	7,43 m ²		
Kühlzelle	4,98 m ²		
Müllraum	10,96 m ²		
Saal	349,42 m ²		
Trafik	12,84 m ²		
Gang	15,67 m ²		
Gang	1,83 m ²		
Vorraum	4,23 m ²		
WC	3,74 m ²		
WC	8,35 m ²		
WC	12,83 m ²		
Garage	22,8 m ²		
Garage	57,0 m ²		
Abstellraum	15,67 m ²		
Diverse Flächen	49,0 m ²		

KG Bar/Diskotheke und Keller

Bezeichnung	Raumgröße	Gesamtfläche	Erzielbare Pacht durch aktuellen Eigentümer
Bar/Diskotheke	23,22 m ²	359,76 m ²	In Pacht für Gastronomiebetrieb enthalten
Bar/Diskotheke	75,29 m ²		
Stüberl	48,85 m ²		
Abstellraum	13,35 m ²		
Diele	14,56 m ²		
Heizraum	13,03 m ²		
Keller	15,72 m ²		
Keller	24,63 m ²		
Keller	91,51 m ²		
Ötankraum	15,43 m ²		
Vorraum	5,89 m ²		
WC	7,72 m ²		
WC	10,56 m ²		

Erzielbare Erträge - Durchschnitt

Bezeichnung	
OG Wohnung 1 (Teilung auf zwei Wohneinheiten möglich)	€ 1.441 mtl.
OG Wohnung 2	€ 889 mtl.
OG Fremden-/Monteurzimmer	€ 2.843 mtl.
EG Gastronomie	€ 2.500 mtl.
KG Bar/Diskotheke und Keller	
Erzielbare Erträge gesamt	€ 7.674 mtl.

Objektbeschreibung

Diese Immobilie mit rund 1.660 m² Nutzfläche befindet sich im Zentrum / am Marktplatz von Gutau und wird derzeit im Erdgeschoß auf rund 721 m² als gut frequentierter und einträglicher Gastgewerbebetrieb genutzt. Im rund 578 m² großen Obergeschoß befinden sich zwei große Wohneinheiten mit ca. 206 m² und ca. 127 m² sowie 10 Fremden- / Monteurzimmer mit ca. 172 m². Im ca. 360 m² großen Kellergeschoß befindet sich neben diversen Kellerräumlichkeiten auch eine Bar / Diskothek. Die detaillierte Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den angehängten Plänen und Raumübersichtstabellen.

Für diese Immobilie bieten sich mehrere Nutzungs- und Gestaltungsvarianten an, die hohes Renditepotential ermöglichen:

Klassische / gesamte Bewirtschaftung:

Selbständiges Führen des gesamten Betriebs (Gastronomie und Beherbergung) mit oder ohne eigenem Wohnbereich.

Geteilte Bewirtschaftung:

Verpachtung des Gastronomiebetriebs und selbständige Bewirtschaftung der Zimmer und Wohnungen mit oder ohne eigenem Wohnbereich. Bei dieser Variante stünde der aktuelle Besitzer bereits als Pächter für die nächsten fünf Jahre zur Verfügung, indem er entweder monatlich Pacht bezahlt oder die auf den Pachtzeitraum hochgerechnete Pacht vom Kaufpreis abzieht.

Ihr eigenes Bewirtschaftungskonzept:

Gerne laden wir Sie ein, auch selbst Ihre Bewirtschaftungsideen einzubringen und deren Umsetzungsmöglichkeiten mit uns zu diskutieren.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich entweder als Einsteiger in die Selbständigkeit oder als Profi in der Immobilienbewirtschaftung einen ersten Eindruck vom Potential dieser Immobilie zu verschaffen und Ihre Geschäfts- und Wohnmöglichkeiten auszuloten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von

Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <6.500m

Post <500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap