

Ehemaliges Pensionsgebäude - Altbestand in Grünlage nähe Wien



Ansicht WEST

Objektnummer: 1858/5317

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2533 Klausen-Leopoldsdorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	600,00 m ²
Nutzfläche:	1.240,00 m ²
Gesamtfläche:	9.458,00 m ²
Zimmer:	40
Stellplätze:	3
Garten:	8.889,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 226,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



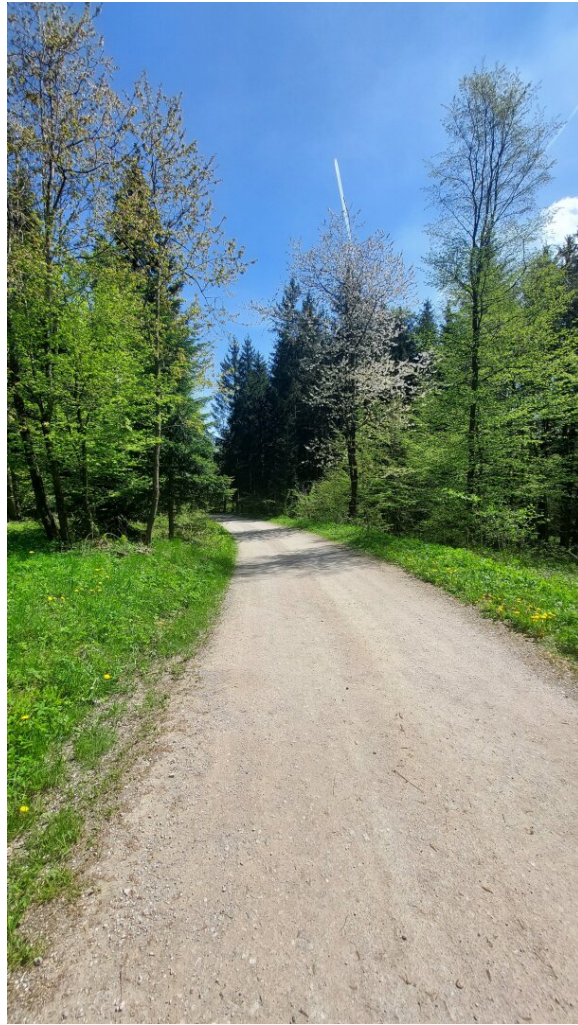
Zuzana Rueff

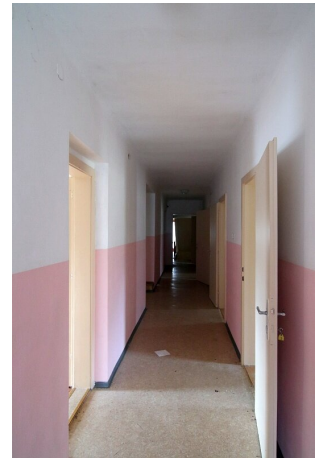
Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 650 4834610

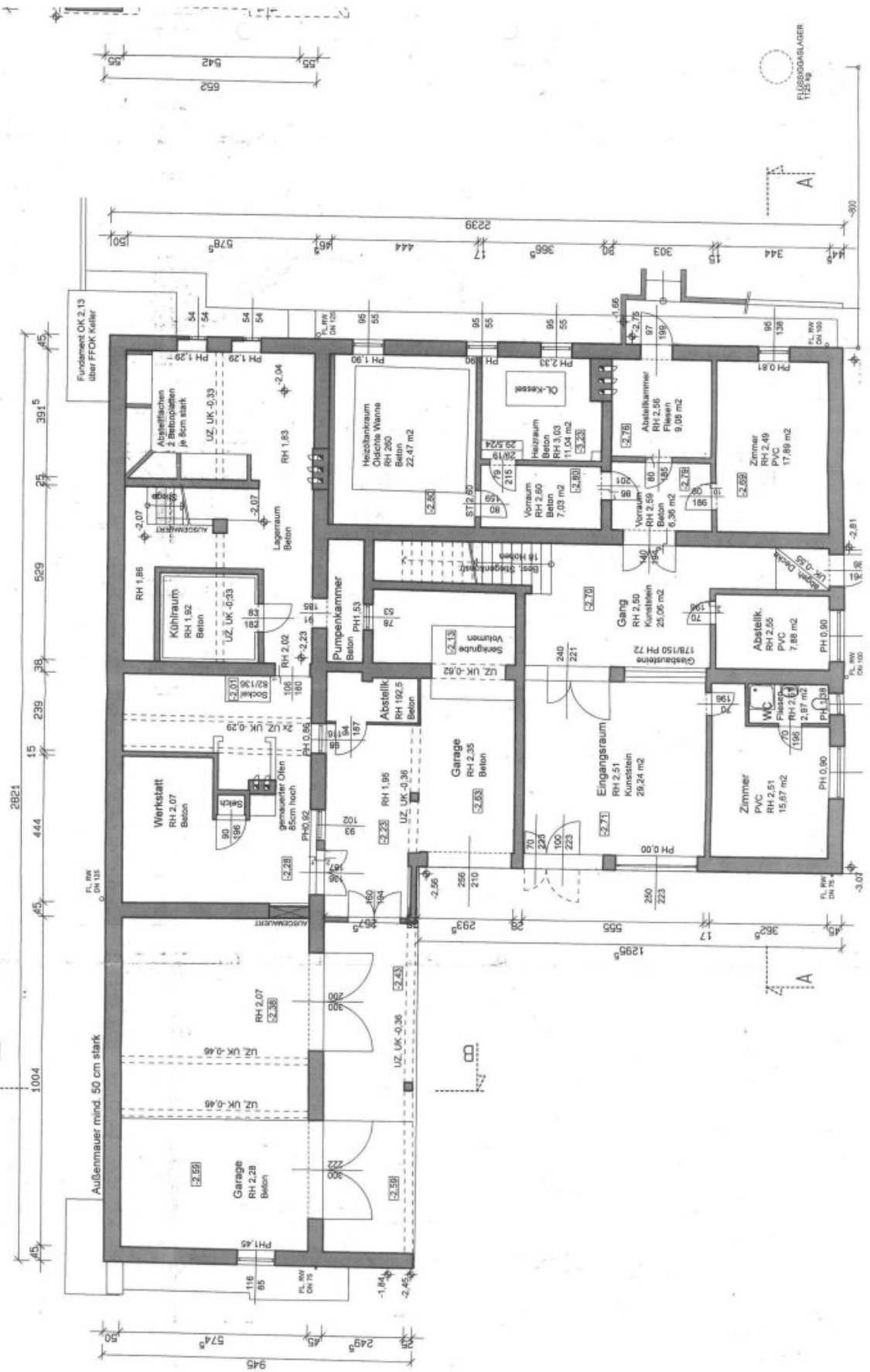








KELLERGESSCHOSS



03

The floor plan shows a complex residential layout with the following details:

- Rooms and Areas:**
 - Zimmer 2.51: 20.06 m² (RH 2.51, PVC)
 - Zimmer 2.56: 8.15 m² (RH 2.53, PVC)
 - Zimmer 2.57: 8.64 m² (RH 2.57, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.58: 11.75 m² (RH 2.58, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.59: 11.52 m² (RH 2.59, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.60: 10.53 m² (RH 2.60, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.61: 11.80 m² (RH 2.61, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.62: 11.54 m² (RH 2.62, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.63: 11.80 m² (RH 2.63, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.64: 11.80 m² (RH 2.64, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.65: 11.80 m² (RH 2.65, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.66: 11.80 m² (RH 2.66, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.67: 11.80 m² (RH 2.67, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.68: 11.80 m² (RH 2.68, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.69: 11.80 m² (RH 2.69, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.70: 11.80 m² (RH 2.70, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.71: 11.80 m² (RH 2.71, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.72: 11.80 m² (RH 2.72, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.73: 11.80 m² (RH 2.73, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.74: 11.80 m² (RH 2.74, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.75: 11.80 m² (RH 2.75, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.76: 11.80 m² (RH 2.76, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.77: 11.80 m² (RH 2.77, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.78: 11.80 m² (RH 2.78, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.79: 11.80 m² (RH 2.79, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.80: 11.80 m² (RH 2.80, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.81: 11.80 m² (RH 2.81, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.82: 11.80 m² (RH 2.82, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.83: 11.80 m² (RH 2.83, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.84: 11.80 m² (RH 2.84, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.85: 11.80 m² (RH 2.85, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.86: 11.80 m² (RH 2.86, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.87: 11.80 m² (RH 2.87, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.88: 11.80 m² (RH 2.88, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.89: 11.80 m² (RH 2.89, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.90: 11.80 m² (RH 2.90, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.91: 11.80 m² (RH 2.91, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.92: 11.80 m² (RH 2.92, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.93: 11.80 m² (RH 2.93, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.94: 11.80 m² (RH 2.94, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.95: 11.80 m² (RH 2.95, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.96: 11.80 m² (RH 2.96, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.97: 11.80 m² (RH 2.97, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.98: 11.80 m² (RH 2.98, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.99: 11.80 m² (RH 2.99, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.100: 11.80 m² (RH 2.100, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.101: 11.80 m² (RH 2.101, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.102: 11.80 m² (RH 2.102, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.103: 11.80 m² (RH 2.103, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.104: 11.80 m² (RH 2.104, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.105: 11.80 m² (RH 2.105, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.106: 11.80 m² (RH 2.106, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.107: 11.80 m² (RH 2.107, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.108: 11.80 m² (RH 2.108, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.109: 11.80 m² (RH 2.109, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.110: 11.80 m² (RH 2.110, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.111: 11.80 m² (RH 2.111, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.112: 11.80 m² (RH 2.112, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.113: 11.80 m² (RH 2.113, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.114: 11.80 m² (RH 2.114, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.115: 11.80 m² (RH 2.115, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.116: 11.80 m² (RH 2.116, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.117: 11.80 m² (RH 2.117, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.118: 11.80 m² (RH 2.118, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.119: 11.80 m² (RH 2.119, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.120: 11.80 m² (RH 2.120, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.121: 11.80 m² (RH 2.121, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.122: 11.80 m² (RH 2.122, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.123: 11.80 m² (RH 2.123, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.124: 11.80 m² (RH 2.124, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.125: 11.80 m² (RH 2.125, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.126: 11.80 m² (RH 2.126, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.127: 11.80 m² (RH 2.127, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.128: 11.80 m² (RH 2.128, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.129: 11.80 m² (RH 2.129, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.130: 11.80 m² (RH 2.130, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.131: 11.80 m² (RH 2.131, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.132: 11.80 m² (RH 2.132, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.133: 11.80 m² (RH 2.133, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.134: 11.80 m² (RH 2.134, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.135: 11.80 m² (RH 2.135, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.136: 11.80 m² (RH 2.136, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.137: 11.80 m² (RH 2.137, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.138: 11.80 m² (RH 2.138, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.139: 11.80 m² (RH 2.139, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.140: 11.80 m² (RH 2.140, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.141: 11.80 m² (RH 2.141, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.142: 11.80 m² (RH 2.142, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.143: 11.80 m² (RH 2.143, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.144: 11.80 m² (RH 2.144, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.145: 11.80 m² (RH 2.145, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.146: 11.80 m² (RH 2.146, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.147: 11.80 m² (RH 2.147, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.148: 11.80 m² (RH 2.148, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.149: 11.80 m² (RH 2.149, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.150: 11.80 m² (RH 2.150, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.151: 11.80 m² (RH 2.151, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.152: 11.80 m² (RH 2.152, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.153: 11.80 m² (RH 2.153, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.154: 11.80 m² (RH 2.154, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.155: 11.80 m² (RH 2.155, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.156: 11.80 m² (RH 2.156, Holzbohlen)
 - Zimmer 2.157: 11

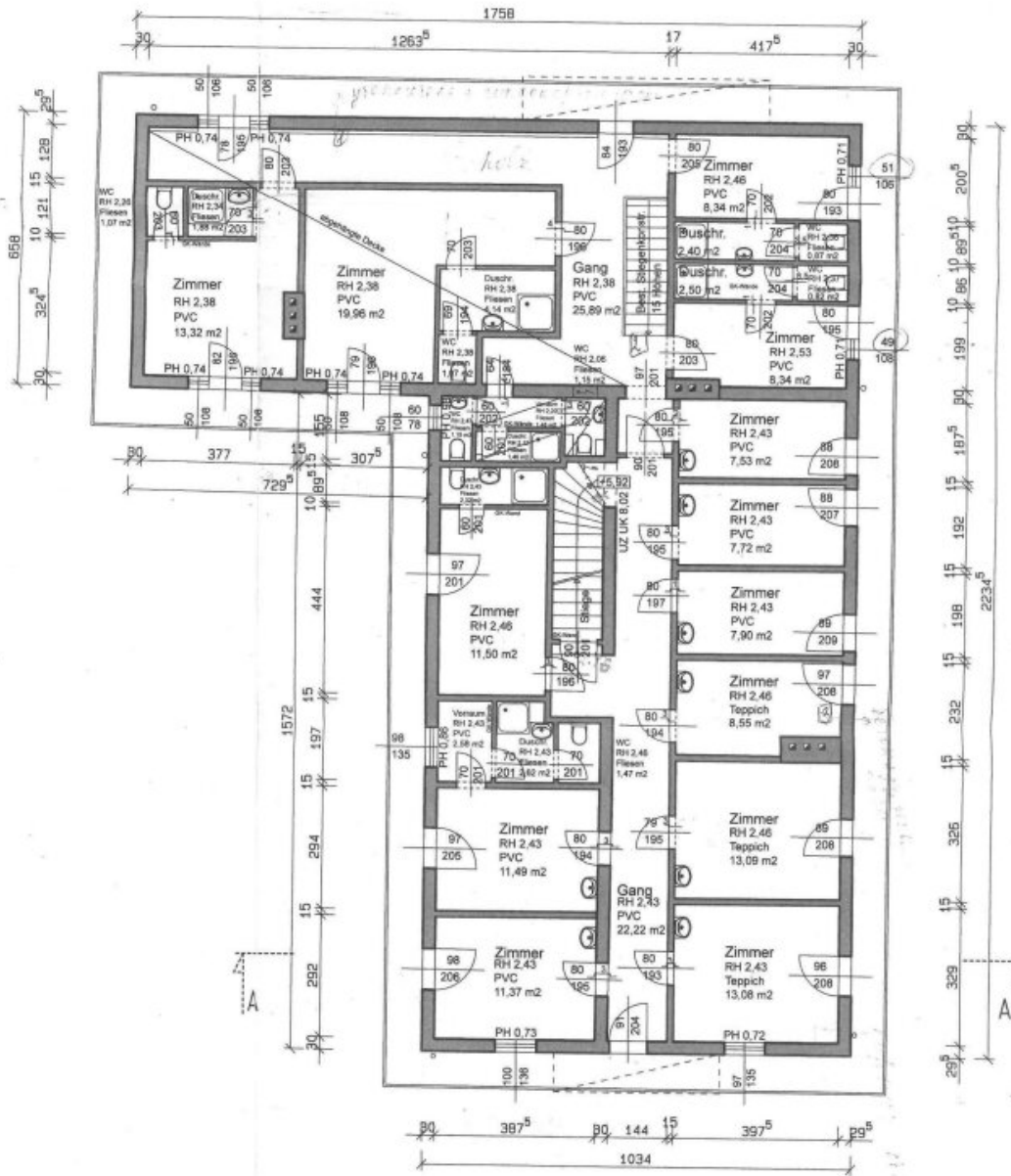


Geländer von 1,0 m

Geländer H=1.0 m

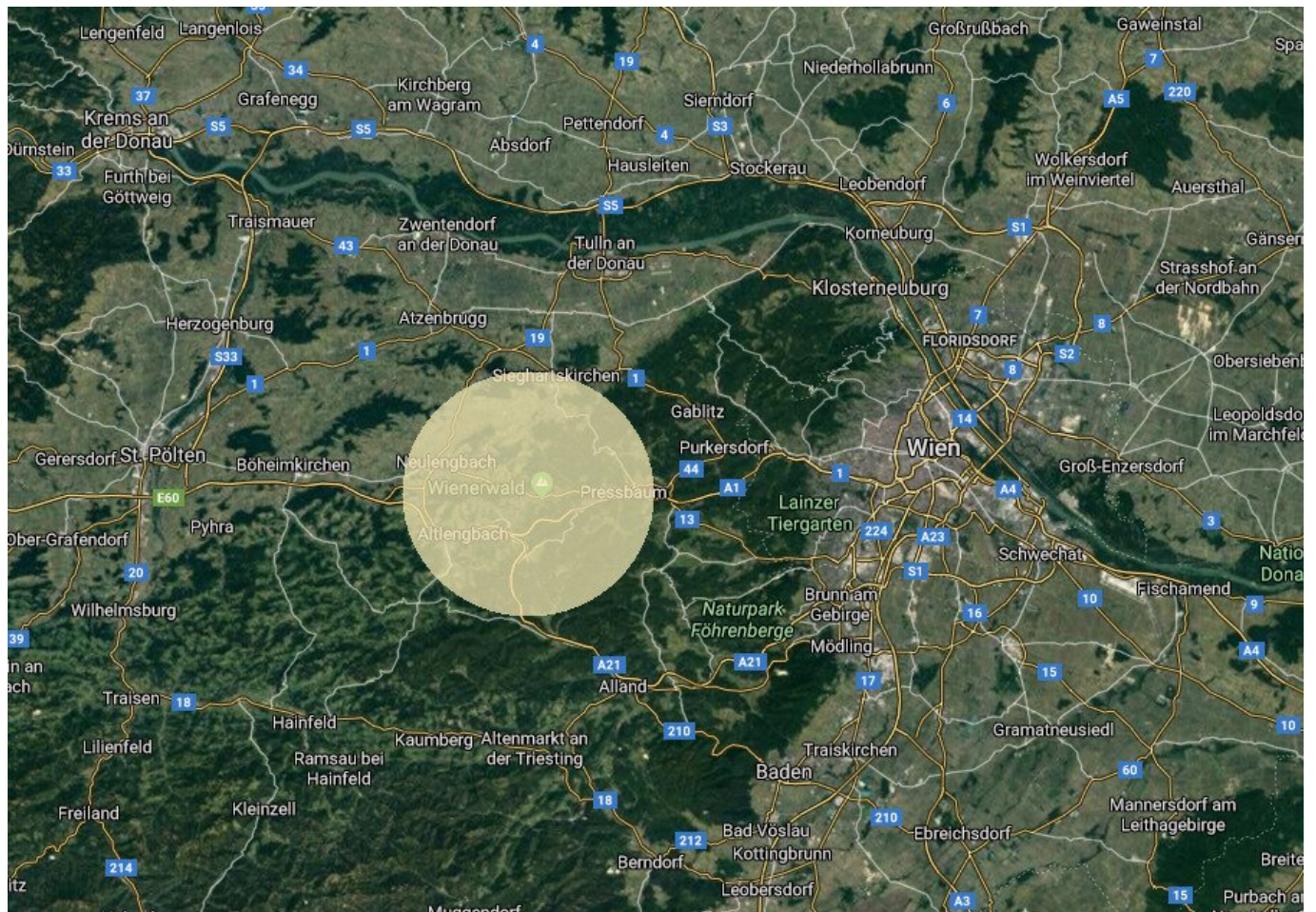
A

2. OBERGESCHOSS



111





Objektbeschreibung

Ehemaliges Hotel / Gasthausgebäude in traumhafter Grünlage mit knap 10.000 m² Grund (Grünland) und einer Bruttogeschoßfläche von 1230 m² im Herzen von Wienerwald!

HIGHLIGHTS:

- nur 20 Min. von Wien entfernt
- traumhafte Waldrandlage auf großem sonnigen Grund
- viele Nutzungsalternativen inkl. Tierhaltung
- geeignet als Pension / Heim / Hotel / Sanatorium oder Gasthaus/ Gemeinschaftliches Wohnprojekt/ Privathaus
- großes Umbaupotenzial - ca. 1240 m² BGF, Wohnfläche aktuell > 600 m²

Das Objekt kann sowohl privat als auch gewerblich genutzt/umgebaut werden.

Die Zufahrtstrasse ist teilweise eine befestigte Forststrasse. Aufgrund des abgelegenen Standortes ist ein KFZ notwendig. Die Zufahrtstraße wird im Winter von der Gemeinde geräumt.

Es besteht kein Anschluss an das öffentliche Wasser und Kanalnetz, die Errichtung ist aufgrund der geographischen Lage nicht möglich.

LAGE / INFRASTRUKTUR:

Der Wienerwald hat sich in den letzten Jahren zunehmend zu einem beliebten Zuzugsgebiet und Erholungsgebiet entwickelt. Die unmittelbare Nähe zu Wien und die gute Verkehrsanbindung durch die Süd- und Westautobahn garantiert den bestehenden Hotel- und Gastronomiebetrieben gute Auslastung. Ebenfalls die strategische Lage unweit der A1 und A21 bietet ein großes Potenzial.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:

Das großzügig angelegte, helle, ehemalige Pensionsgebäude befindet sich in einer schönen Grünlage im westlichen Wienerwald. Die Autobahnabfahrt Hochstraß ist nur knapp 2 km entfernt. Die traumhafte Lage und die schnelle Autobahnanbindung machen diese Liegenschaft so interessant.

Das ehemalige Hotel - bzw. der Gastgewerbebetrieb wurde bis zum Jahr 2006 aktiv bewirtschaftet. Das Objekt ist aufgrund der Stilllegung seit 2006 stark sanierungsbedürftig, die Substanz des Gebäudes ist jedoch in gutem Zustand. Eine Substanzuntersuchung wurde im Jahr 2011 durchgeführt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Brunnen, die seit Jahren die komplette Wasserversorgung der Liegenschaft mit einer Filteranlage problemlos gewährleistet haben.

Die Beheizung des Objektes erfolgte über eine zentrale Ölheizung, die im Kellegeschoss installiert wurde.

Das Heizungssystem der Liegenschaft und die Wasserversorgung muss komplett erneuert werden. Im Rahmen der Umbauarbeiten wäre eine Beheizung mit Pellets oder Luftwärmepumpe, kombiniert mit Photovoltaikanlage zu empfehlen. Die sonnige Lage ermöglicht die maximale Ausnutzung der Sonnenstunden.

Insgesamt bietet das Gebäude :

- 37 Zimmer mit/ohne Badezimmer (einige Abbrucharbeiten wurden im Innenbereich durchgeführt)
- 2 Seminarräume/ Speisesäle und einen großzügigen Schankraum
- große Küche ohne Einrichtung
- 3 große Terrassen - südwestlich/westlich orientiert
- Lagerräume und Abstellräume
- zusätzliche WC Anlagen auf dem Flur

Es handelt sich über ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Eine weitere Bebauung der Liegenschaft - aufgrund der bereits großzügigen Bebauung von mehr als 1300 m² Nutzfläche - ist nicht möglich. Für eine landwirtschaftliche Nutzung oder Tierhaltung muss die Bebauung (Erweiterung) individuell mit der Gemeinde abgeklärt werden.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss darf im Rahmen der Umbauarbeiten ausgebaut werden, die Balkone erweitert werden.

Im Rahmen eines Besichtigungstermines stelle ich Ihnen gerne die detaillierten Bestandspläne und Umbaupläne gerne zur Verfügung.

Das Gebäude besteht aus :

Kellergeschoß:

- Eingangsraum
- 3 Garagen
- Werkstatt
- Kühlraum
- Heiz- und Technikraum
- diverse Lager - und Abstellräume

Erdgeschoß:

- Speisesaal / Seminarraum
- Schankraum
- Gastgewerbeküche
- Waschräume und WC- Anlagen
- 3 zusätzliche Zimmer
- diverse Abstellräume

1. Obergeschoß:

- 13 Zimmer - alle mit Wasseranschluss, teilweise mit WC und Dusche
- 2 süd- und südwestlich orientierte Terrassen
- alle Zimmer verfügen über einen Ausgang auf einen Balkon

2. Obergeschoß:

- 13 Zimmer - alle mit Wasseranschluss, teilweise mit WC und Dusche
- von allen Zimmern ist der Balkon zugänglich

Dachgeschoß:

- 6 Zimmer, teilweise mit Bad und WC - ausgebaut
- 2 separate Balkone
- nicht ausgebauter Dachboden von ca. 80 m², der nach Rücksprache mit der Baubehörde ausgebaut werden darf.

Die Liegenschaft ist seit einigen Jahren bereits unbewohnt und sanierungsbedürftig. Im Innenbereich wurden teilweise einige Abbrucharbeiten bereits begonnen.

Gerne berate ich Sie in persönlichem Gespräch über die Nutzungsmöglichkeiten dieses Objektes.

KAUFKONDITIONEN:

Kontaktperson: Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter rueff@netmakler.at erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <4.500m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap