

**Exklusives Gästehaus mit Weinberg & Wald – Neubau  
2020 – ein seltenes Angebot für Investoren & Genießer in  
der Region Klapping**



**Objektnummer: 8014/354**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

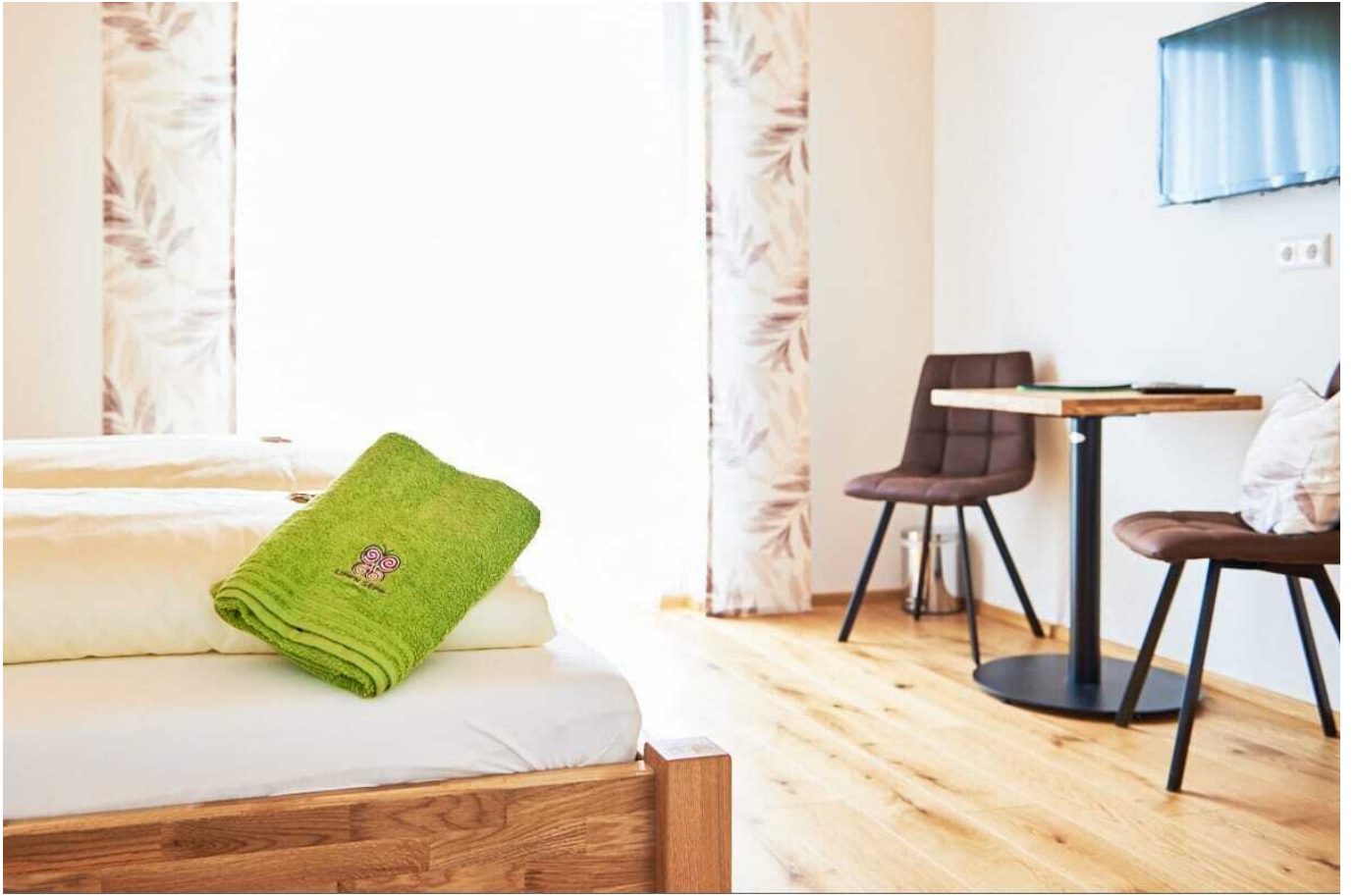
<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Pensionen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8354 Klapping
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	352,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	495,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	119,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>USt.:</b>	47,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Klaus Haberfellner**













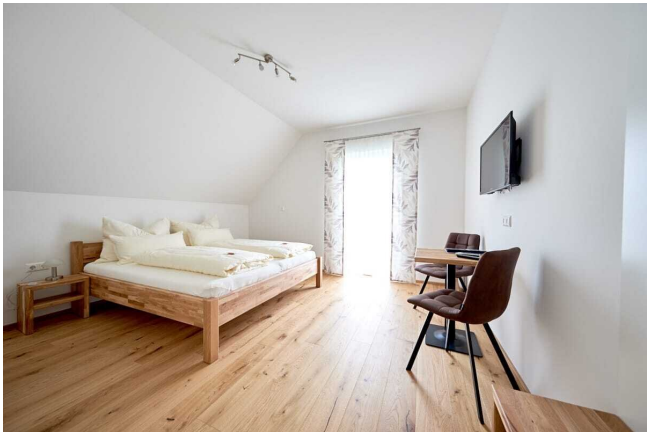




















Ansicht Süden



Ansicht Norden



Ansicht Westen



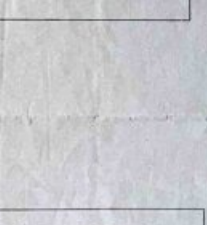
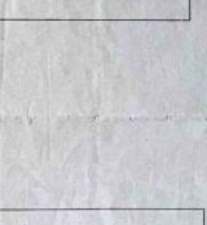
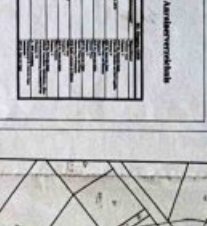
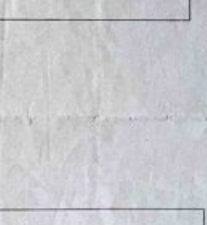
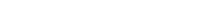
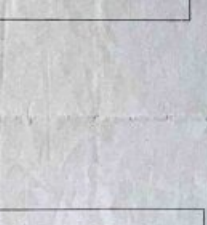
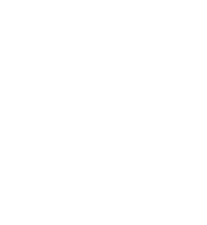
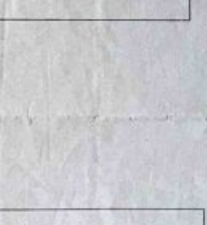
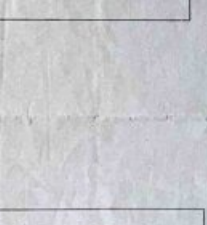
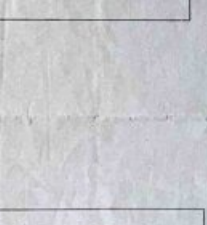
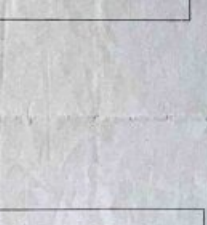
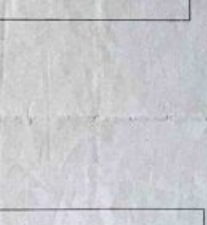
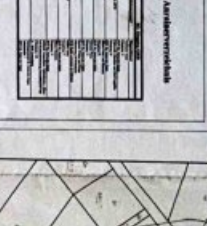
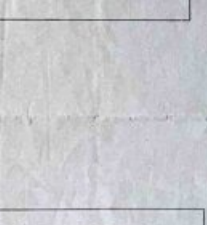
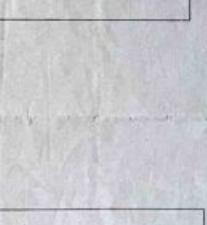
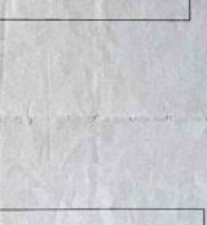
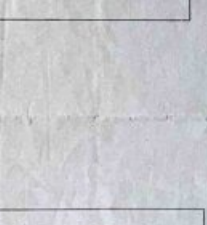
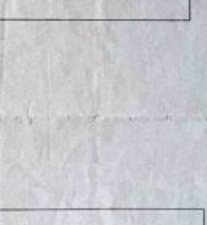
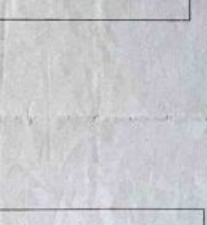
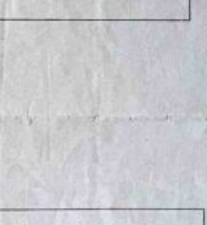
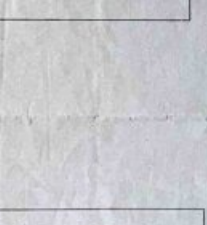
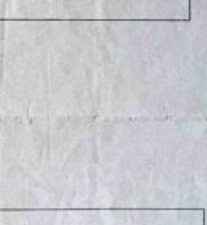
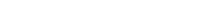
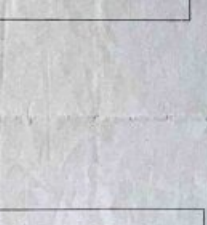
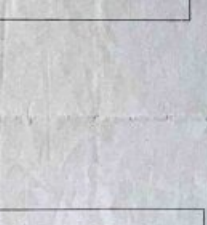
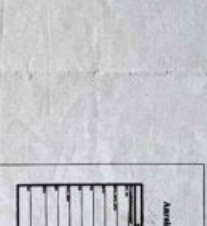
Ansicht Osten



Schnitt A - A



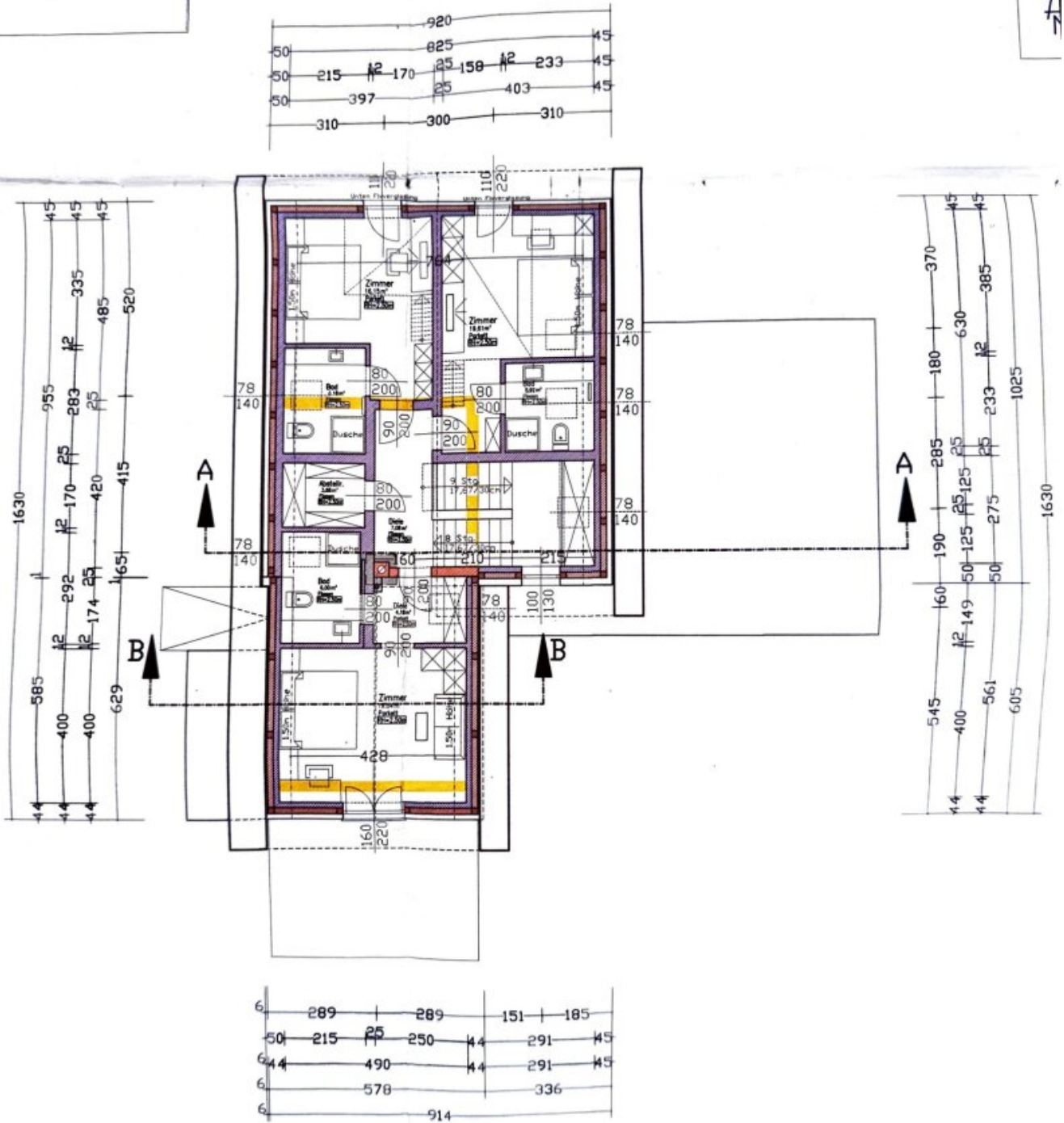
Schnitt B-B











Grundriss  
Dachgeschoss



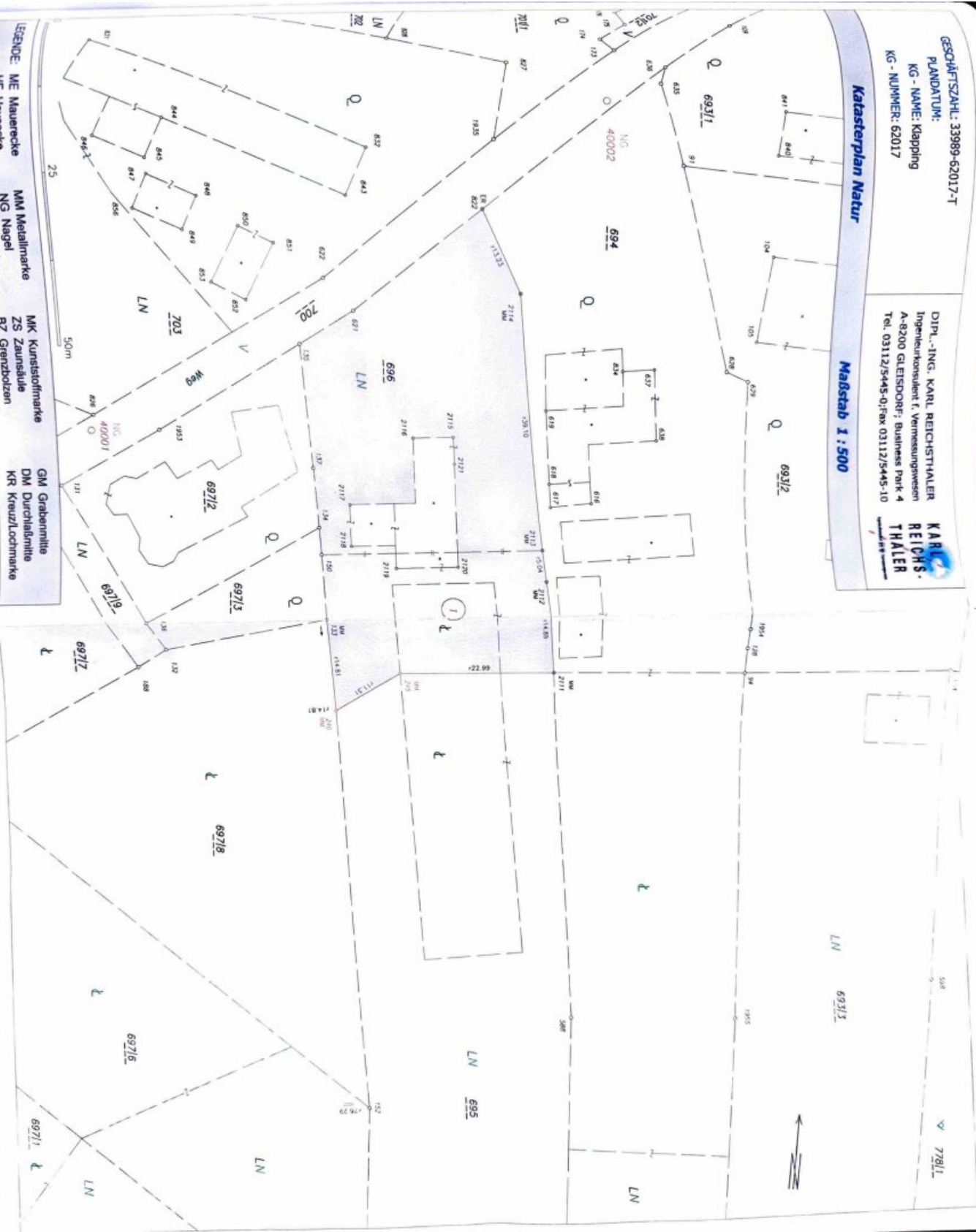
GESCHÄFTSZAHL: 33989-62017-T  
PLANDATUM:  
KG - NAME: Klapping  
KG - NUMMER: 62017

DIPL.-ING. KARL REICHTHALER  
Ingenieurkonsultant f. Vermessungswesen  
A-8200 GLEISDORF, Business Park 4  
Tel. 03112/5445-0; Fax 03112/5445-10



Katasterplan Natur

Maßstab 1:500







Ansicht Westen



Ansicht Osten



**Brüder-Klopp-Verfahren**

**Zusammenfassung:**  
 Bruttofläche: 1.100 m<sup>2</sup>  
 Nettofläche: 1.000 m<sup>2</sup>  
 Bruttohöhe: 11,5 m  
 Nettohöhe: 10,5 m  
 Grundfläche: 1.100 m<sup>2</sup>  
 Grundhöhe: 11,5 m

**Brüder-Klopp-Verfahren**

**Zusammenfassung:**  
 Bruttofläche: 1.100 m<sup>2</sup>  
 Nettofläche: 1.000 m<sup>2</sup>  
 Bruttohöhe: 11,5 m  
 Nettohöhe: 10,5 m  
 Grundfläche: 1.100 m<sup>2</sup>  
 Grundhöhe: 11,5 m



**Anlagenverzeichnis**

Nr.	Bezeichnung	Einheit	Menge
1	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.100
2	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.000
3	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.100
4	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.000
5	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.100
6	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.000
7	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.100
8	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.000
9	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.100
10	Grundriss	m <sup>2</sup>	1.000

**Lageplan**  
 M = 1:1000

KG Klappung  
 KG-NR. 62017  
 PARZ-NR. 635, 636



450  
 500  
 550

500  
 450  
 400  
 350  
 300  
 250  
 200  
 150  
 100  
 50  
 0

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen in der **beliebten Region Klapping**, einer Gegend, die für ihre herrliche Landschaft, Ruhe, Weinbaukultur und hervorragende touristische Entwicklung bekannt ist. Ein Umfeld, das Erholungssuchende wie auch aktive Urlauber gleichermaßen begeistert – und damit die perfekte Basis für ein erfolgreiches Gäste- oder Beherbergungskonzept schafft.

## Highlights des Objekts

- **Ca. 500 m² Wohn-/Nutzfläche** – modern, lichtdurchflutet und perfekt konzipiert
- **5 großzügige Doppelzimmer**, jedes mit
  - eigenem **Bad & WC**
  - **Balkon oder Terrasse** mit traumhaftem Blick ins Grüne
- **Carport, Garage & zusätzliche Parkplätze** – ideal für Gäste und Betreiber
- **Eigener Weinberg** – ein absolutes Highlight für Weinliebhaber oder als touristischer Magnet
- **Angrenzender Wald** – Natur, Ruhe und maximale Privatsphäre
- **Neubau 2020** – hochwertig, energieeffizient und sofort bezugs- bzw. betriebsbereit

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.000m  
Apotheke <8.500m  
Klinik <8.500m

### Kinder & Schulen

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap