

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



**Objektnummer: 178102647**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 238,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,77
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













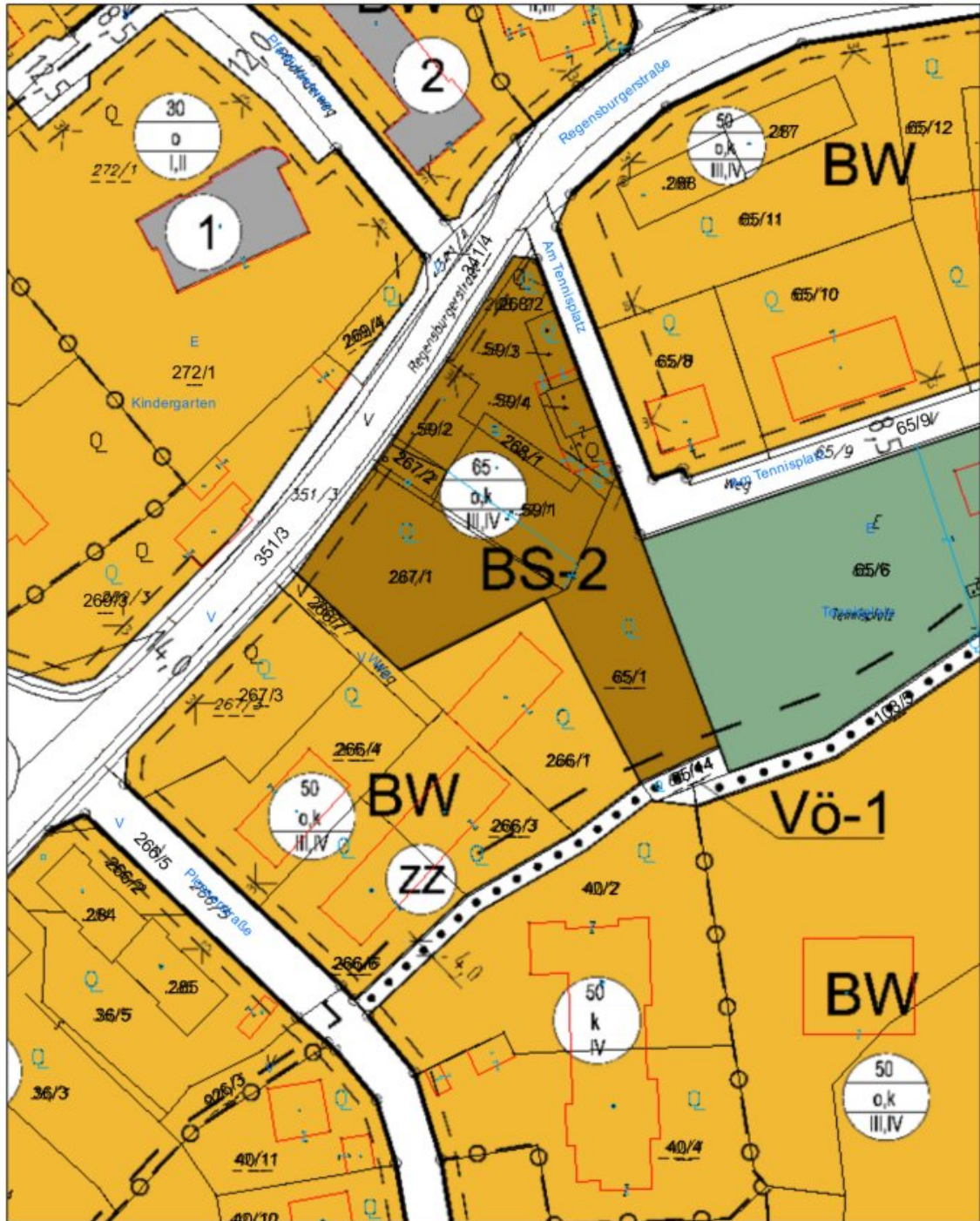












**Lageplan**

**Stadtgemeinde Pöchlarn**  
 3380 Pöchlarn, Kirchenplatz 1  
 Tel: 02757/2310  
 e-Mail: info@poechlarn.at



Plotdatum: 20.05.2026  
 Maßstab (im Original): 1:1 000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Günter Faux\_Pöchlarn

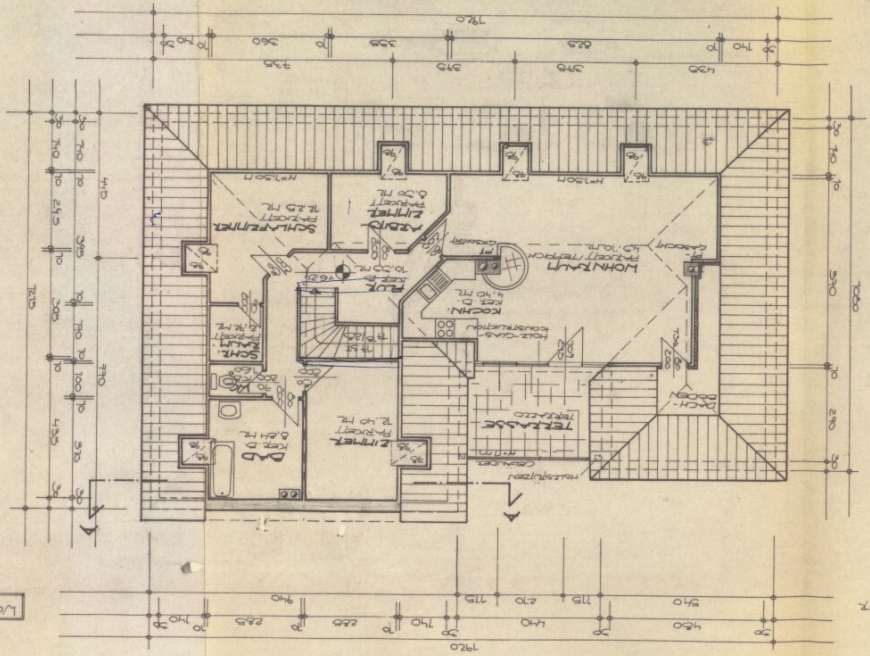
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



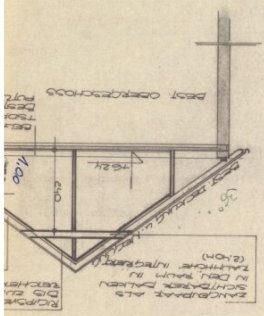
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

# DACHGESCHOSS

1:500



# SCHNITT A



Wohnflächen: 105,94 m<sup>2</sup>



SCHNITT A-B'

ANSICHT

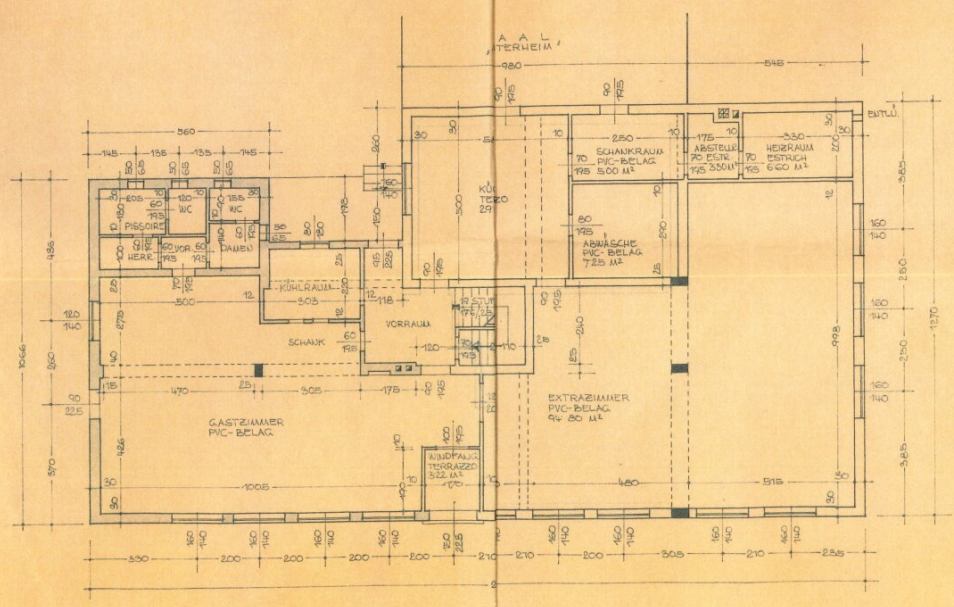
EINREISS  
MASS-STAB

FÜR DEN  
HERRN  
BRUNN

DER BAUBEHÖRDE

DER BAUMESSENER

DER BAUMESSENER



ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

- \* 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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap