



#0001005849

## Vielseitig nutzbarer Traditionsgasthof mit Wohndomizil

7572 Deutsch Kaltenbrunn



Kaufpreis: 698.000,00 €

Wohnfläche: 325,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Sandra Schneckner  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
sandra.schneckner@riv.at  
+43 664 60 517 517 86





## BESCHREIBUNG

Vielseitig nutzbarer, betriebsbereiter Gasthof mit Wohndomizil.

Derzeit besteht ein laufender Gasthausbetrieb in guter Frequenzlage mit ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Eigentümer möchte sich demnächst in die wohlverdiente Pension begeben.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, sich diese Liegenschaft nach seinen eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Vielleicht haben Sie schon immer davon geträumt einen eigenen Gasthof zu führen, evtl. auch mit Seminarbetrieb (Kurse) oder Künstlerbetrieb (Atelier und Kurse) oder eine Wein-Welt mit Verkostungen zu schaffen.

Diese Liegenschaft bietet Ihnen schon einmal die Grundlage für alles!

### Kurzübersicht:

- \* Bestens ausgestatteter Gasthofbetrieb (ca. 350m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss
- \* 3 Wohnbereiche im Obergeschoss (mehrere Zugänge vorhanden):
  - Private Wohnung (ca. 177m<sup>2</sup>) im Dachgeschoß
  - Appartement (ca. 44m<sup>2</sup>) mit Küche, Bad, WC
  - Gäste-/Wohnbereich mit mehreren Zimmern (ca. 102m<sup>2</sup>) mit Bad, WC, ohne Küche
- \* Keller: teilunterkellert, Lager- und Nutzräume (ca. 100m<sup>2</sup>)
- + Großer Saal
- + Stüberl mit Kamin
- + Bar
- + Gastgarten im Innenhof
- + Weinkeller
- + Terrasse
- + Carport
- + Raum- und Lüftungsanlage
- + PELLETS Zentralheizung
- + Parkplätze
- + uvm...



Fordern Sie gleich das Exposé zu dieser vielseitigen Liegenschaft an, um genauere Details und Highlights zu erfahren.

Wir ersuchen Sie bitte um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Gastgewerbe / Gastronomie
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1920
Heizung	Zentralheizung: Pellets, Zentralheizung: Solar, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 325 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 675 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.295,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.05.2022
Gültig bis	17.05.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	122,00
HWB Klasse	 <b>D</b>
fGEE Wert	1,77
fGEE Klasse	 <b>D</b>

### AUFTEILUNG

Etagen	1
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1
Gewerbeeinheiten	1
Wohneinheiten	3



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	698.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	698.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Deutsch Kaltenbrunn ist eine Marktgemeinde mit ca. 1.742 Einwohnern im Bezirk Jennersdorf. Die Gemeinde liegt im südlichen Burgenland, rund zwanzig Kilometer nördlich der Bezirkshauptstadt Jennersdorf und weniger als zehn Kilometer nordöstlich von Fürstenfeld. Die Grenze im Westen bildet die Lafnitz. Der Grenzfluss zwischen der Oststeiermark und dem Südburgenland ist eine Besonderheit aufgrund der noch weitgehend naturbelassenen Flusslandschaft.

### Umgebung:

Direkt gegenüber dem Gasthaus befindet sich ein hochmodernes Gesundheitszentrum mit Hausapotheke. Gegenüberliegend befindet sich auch ein SPAR-Nahversorger, eine große Vereinshalle für Veranstaltungen und das Feuerwehrhaus.

Die Anbindung an die Schnellstraße S7 (zur A2-Südautobahn nach Graz und Wien) bei Rudersdorf erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Öffentliche Verkehrsverbindungen: Busverbindung nach Graz (im Ort), Zugverbindungen nach Graz und Wien ab Fürstenfeld (ca. 10 Minuten).

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

Volksschule, Musikschule, Kindergarten

### Einkauf

< 500m: SPAR/Kienreich

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Feuerwehr Deutsch Kaltenbrunn

< 500m: Vereinshalle

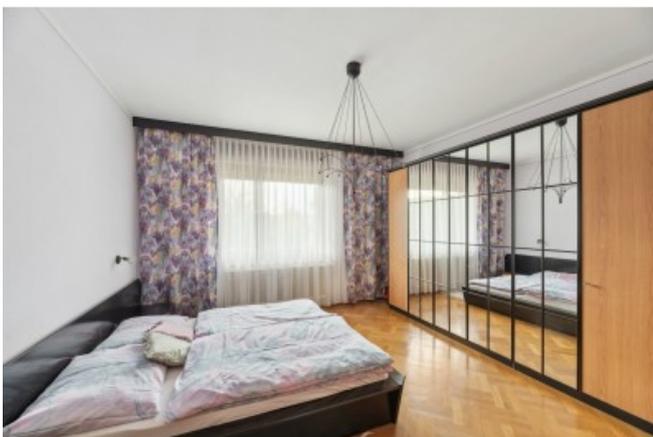
Gemeindeamt



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

