OBJEKT
68166

AKKADIA
IMMOBILIEN

RENDITEOBJEKT MIT POTENZIAL AUF 200.000 € JAHRESUMSATZ

2752 WÖLLERSDORF, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Nutzfläche	599,17 m²
Grundstücksfläche	756 m²
Keller	187,58 m²
Zimmer	12
Bäder	12
WC	13
Stellplätze	8
Terrassen	1 / 40,9 m²
Möblierung	möbliert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung

KOSTEN

	Netto	USt.
Kaufpreis	599.000,00 €	
Betriebskosten	1.571,69 €	157,17 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 13.07.2019
Heizwärmebedarf C 59 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor C 1,1

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Die Immobilie bietet eine solide Ausgangsbasis und verfügt über erkennbares Potenzial, den Betrieb wieder zu aktivieren und an frühere Erfolge anzuknüpfen. Durch eine entsprechende Reaktivierung und Neuausrichtung eröffnen sich attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für engagierte Betreiber oder Investoren.

Das angebotene Gewerbeobjekt erzielte einen einst Jahresumsatz von über € 200.000.

Umsatzerlöse vor der Corona-Pandemie:

2019: € 171.279

2018: € 170.875

2017: € 164.162

2016: € 203.552

Die gegenständliche Liegenschaft verfügt über eine großzügige Gesamtnutzfläche von rund 599 m², mit insgesamt 12 möblierten Fremdenzimmern, wodurch sich das Objekt sowohl als attraktive Investmentmöglichkeit als auch als ideale Grundlage für unternehmerische Nutzung eignet.

Das im Objekt befindliche Gastlokal inklusive großzügiger Terrasse, Bar und voll ausgestatteter Küche steht derzeit leer und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Sämtliche Fremdenzimmer verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer inklusive WC. Die Innenausstattung präsentiert sich gepflegt und funktional. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet, die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Liegenschaft überzeugt zudem durch ihre verkehrsgünstige Lage. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn) sowie an die A2 Süd Autobahn ist gegeben. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schule, Kindergarten und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zur Attraktivität für Gäste und Betreiber gleichermaßen bei.

Die Gesamtfläche von ca. 599 m² teilt sich wie folgt auf:

Kellergeschoss: ca. 187,58m²

- Vorraum
- WC
- Kellerstube
- Weinkeller
- Heiz- und Brennstoffkeller
- Nebengebäude mit 2 Fremdenzimmern (jeweils inkl. Badezimmer)

Erdgeschoss: ca. 137,08m²

- WC
- Stube für ca. 30 Personen
- Gastraum mit Schank für ca. 25 Personen
- vollausgestattete Küche mit anschließendem Kühlraum

1. Obergeschoss: ca. 144,79m²

- 5 Fremdenzimmer jeweils inkl. Badezimmer
- Personalraum
- Lager

2. Obergeschoss: ca. 129,72m²

- 5 Fremdenzimmer jeweils inkl. Badezimmer
- Waschküche
- Abstellraum
- WC

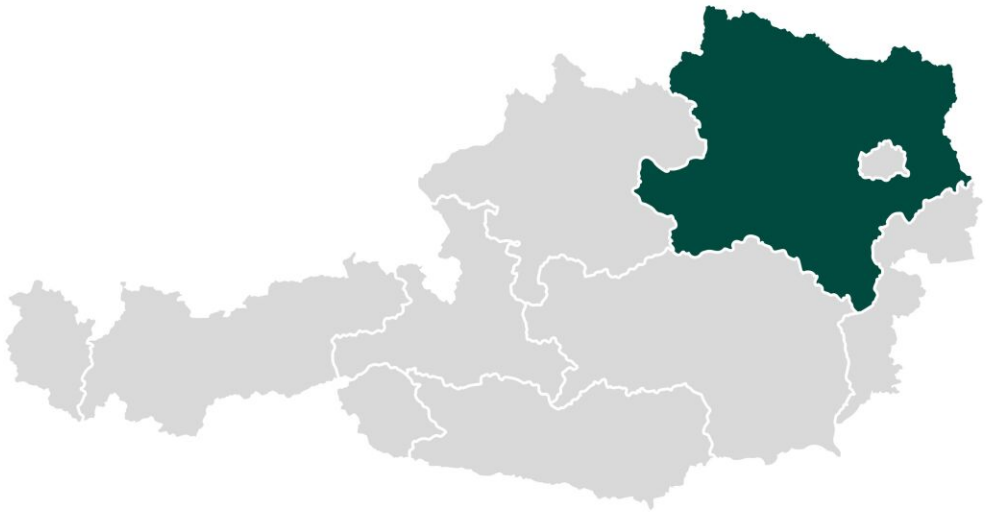
Ausstattung:

- Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung (Gastro und Hotellerie)
- Gaszentralheizung (2019)
- 12 Fremdenzimmer
- 1 bestandfreies Gastrolokal
- 8 Parkplätze
- Gästeterrasse
- separate Stromzähler für Gastro und Hotel

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich. Die Immobilie liegt an der Piestingerstraße, einer gut frequentierten Verbindungsstraße innerhalb des Ortes, die sowohl den lokalen Individualverkehr als auch Pendlerströme erschließt.

Die Mikrolage ist durch eine gemischte Struktur aus Wohnbebauung, kleinteiligem Gewerbe sowie lokalen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Durch die Position an einer sichtbaren Straßenlage profitiert der Standort von einer guten Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit, was insbesondere für gastronomische Nutzungen von Vorteil ist.

Die A2 (Süd Autobahn) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung Wien sowie Graz. Die nahegelegene Stadt Wiener Neustadt fungiert als regionales wirtschaftliches Zentrum und ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich besteht Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Bahn und Bus).



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	5.500 m
Apotheke	3.500 m
Krankenhaus	7.000 m
Klinik	7.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	7.500 m
Universität	7.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	6.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

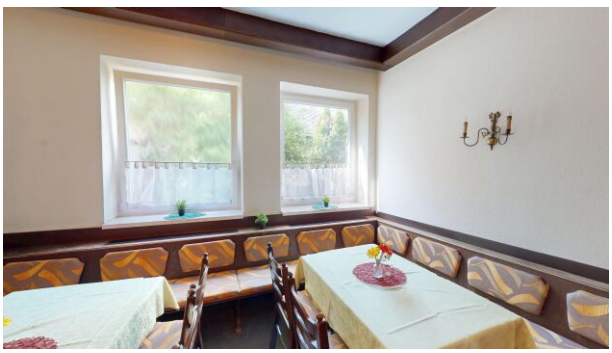
ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







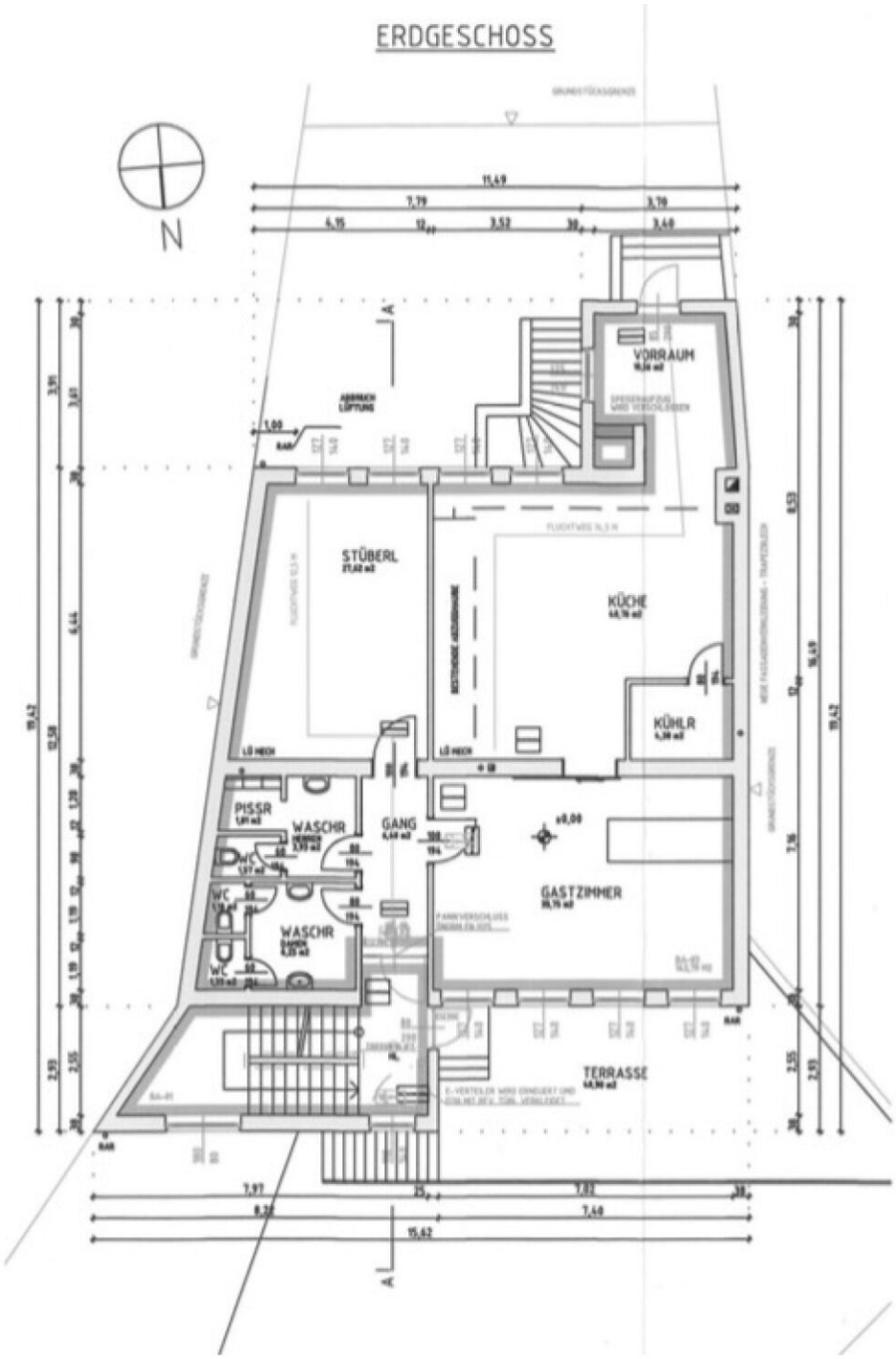




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

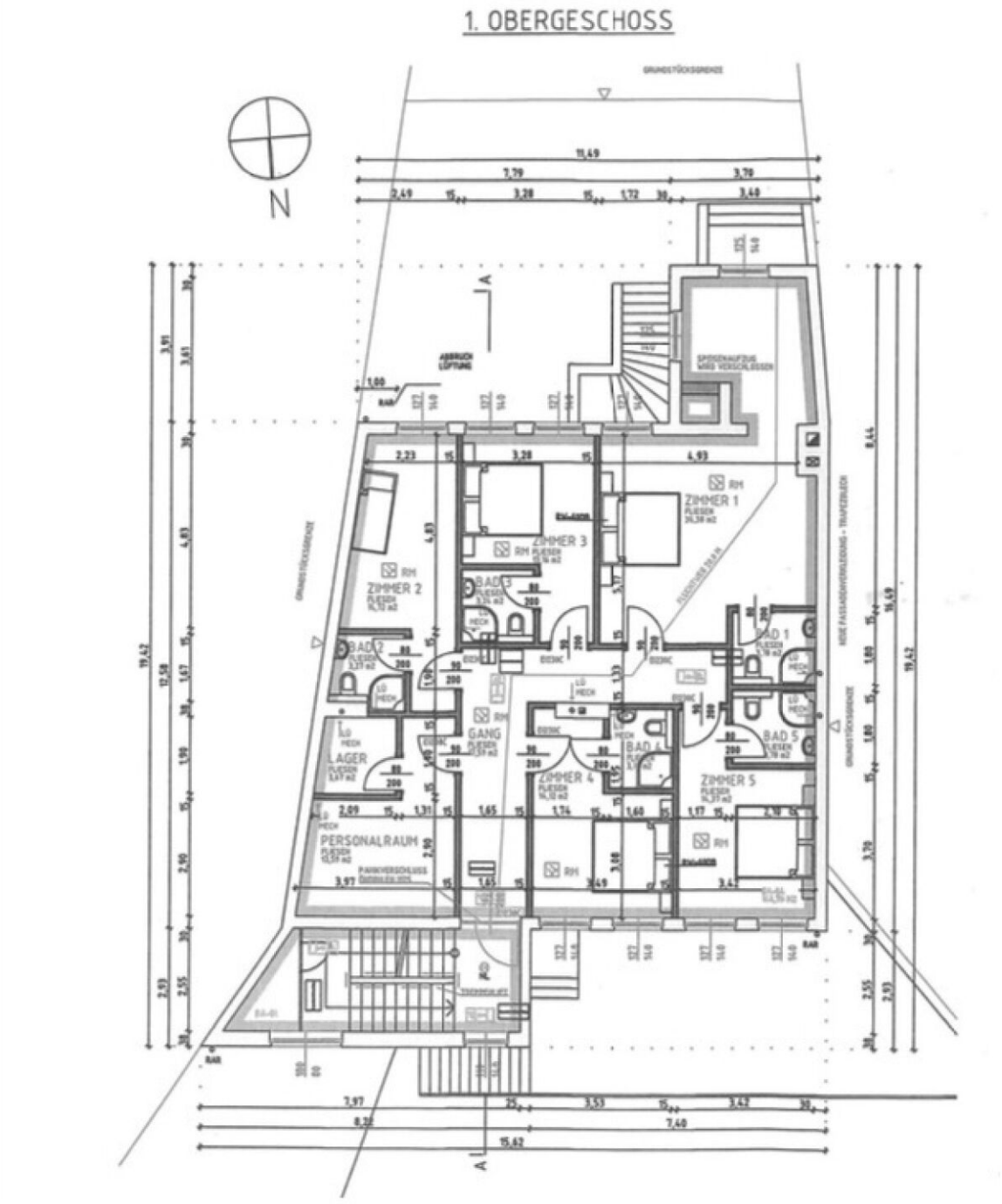
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

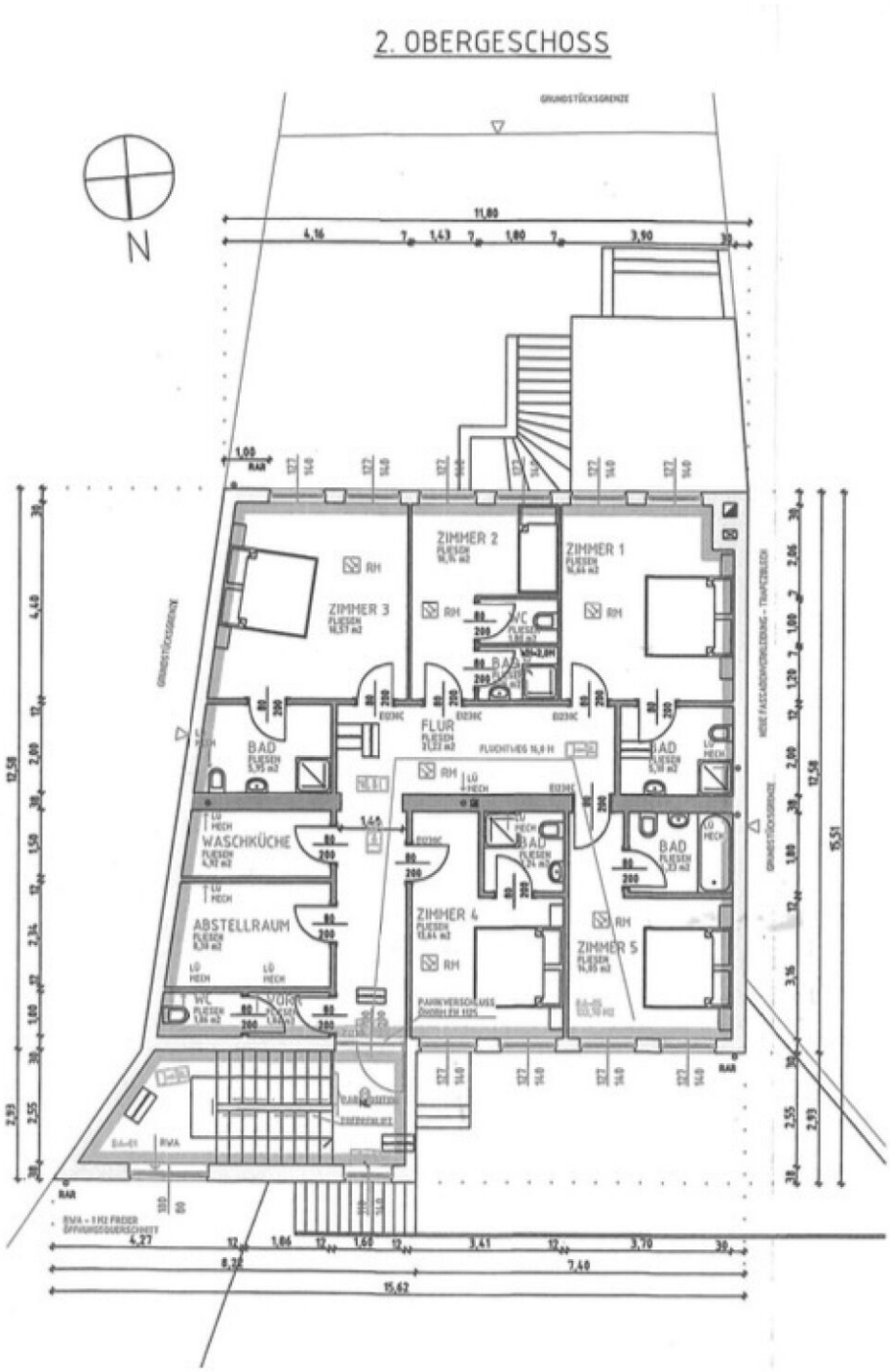
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

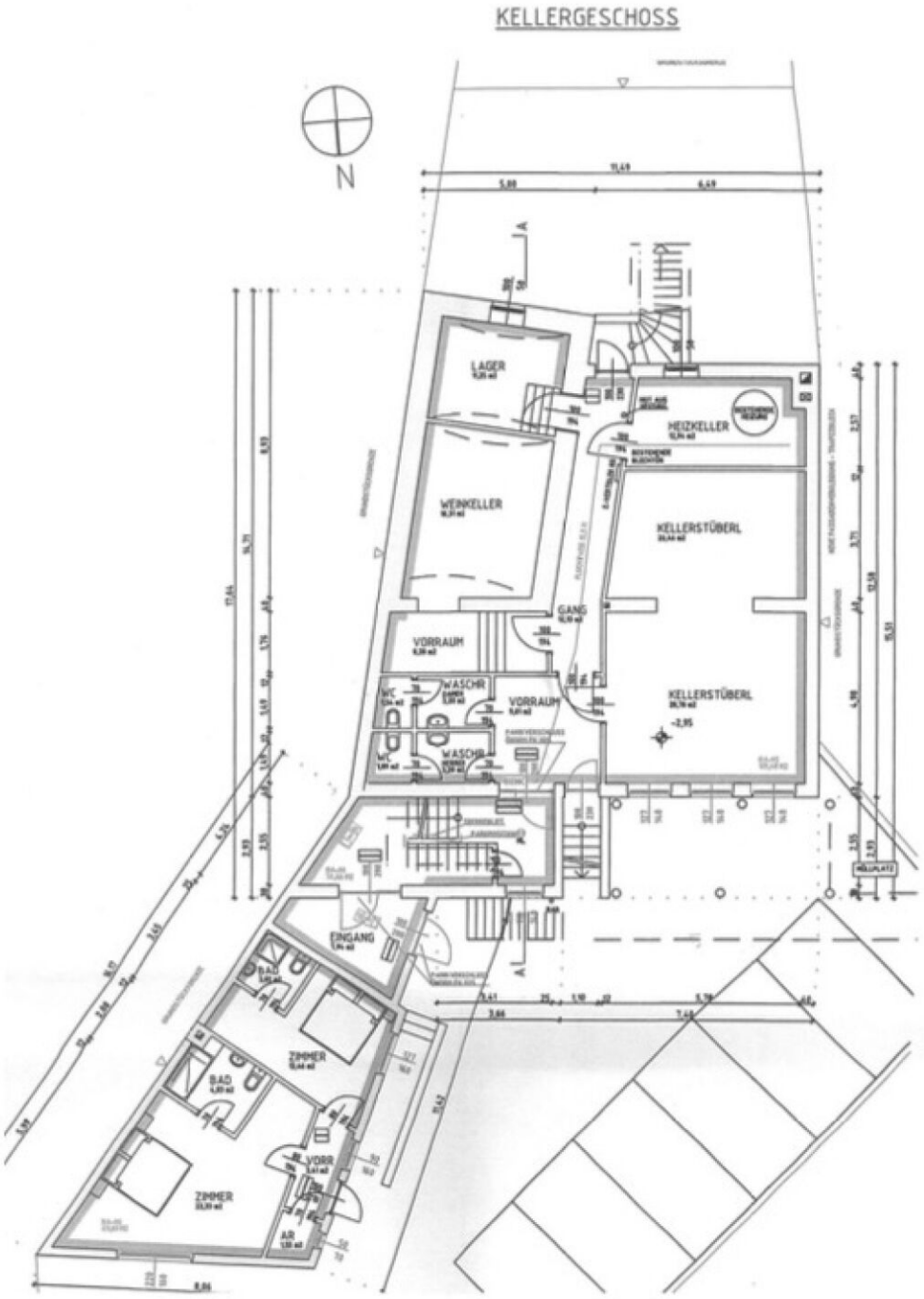
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



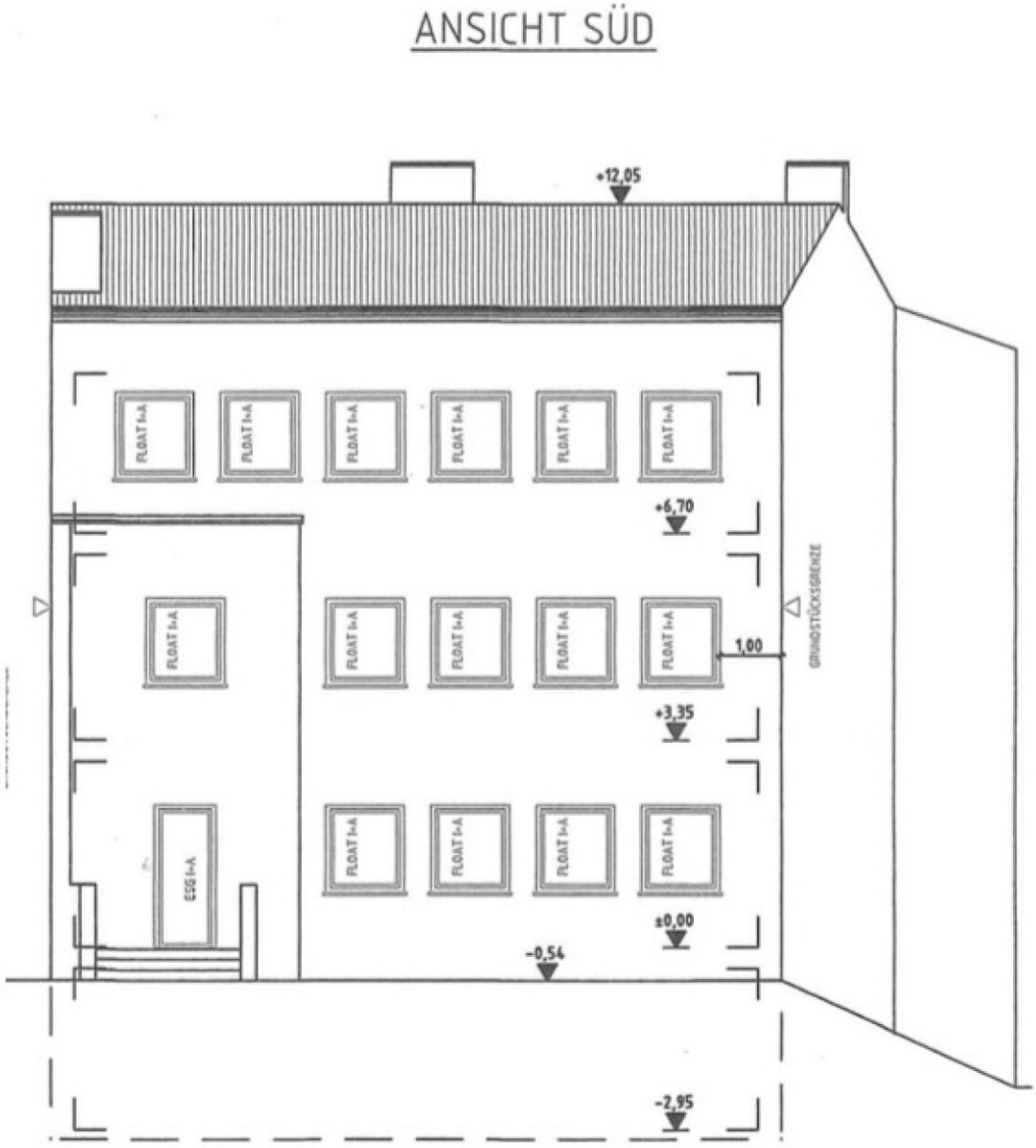
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN


ANSICHT NORD
+12,05
+6,70
+3,35
±0,00
-2,25
-2,95
FLOAT I-A
ESG I-A
BESTEHENDES GELÄNDER
MÜLLPLATZ

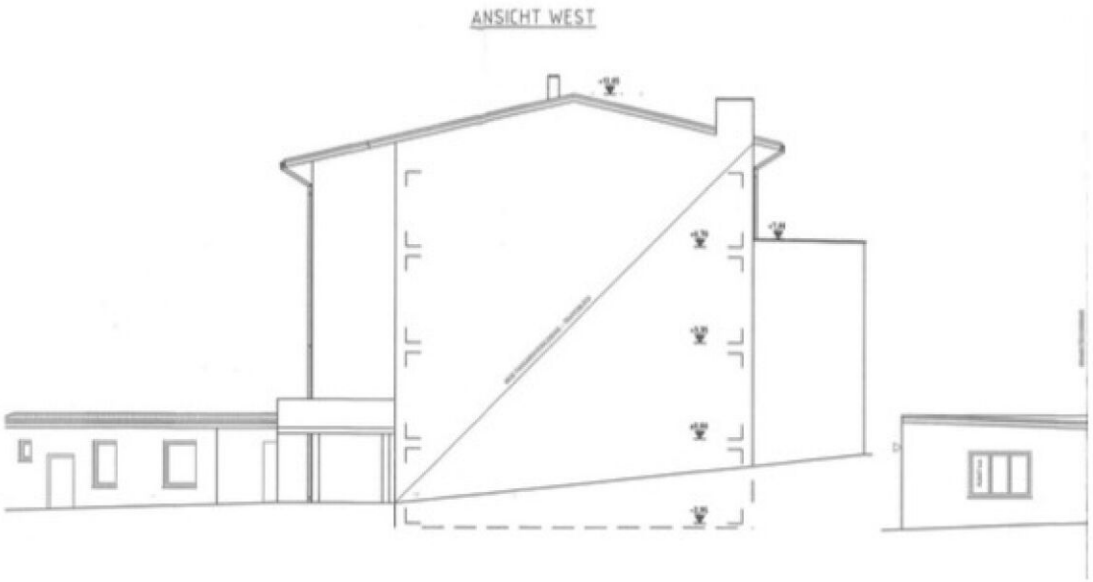
AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.