

## Gewerbeobjekt - Gaststätte - Wohnungen - Halle!



<b>Immobiliennummer:</b>	25553	<b>Lage:</b>	Zentral/Bundesstrasse
<b>Ort / Region:</b>	Horn/Waldviertel	<b>Kaufpreis (in Euro):</b>	€399.000,-
<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	ca. 1.100 - 2.000 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis:</b>	HWB 160/fGEE 1.71
<b>Grundfläche:</b>	ca. 4.480 m <sup>2</sup>		
<b>Vermittlungsvergütung:</b>	3 % zzgl. Ust		

### Kurzbeschreibung

Vierkanthof als Gewerbeobjekt - Gaststätte - Wohnungen direkt an Bundesstraße Horn für Anleger/Investoren oder Gastronomen, Autohändler, usw.

### Detailbeschreibung

Vierkanthof als Gewerbeobjekt - Gaststätte - Wohnungen direkt an Bundesstraße Horn für Anleger/Investoren oder Gastronomen zu verkaufen.

Landwirtschaftliche Grundstücke gegen Aufpreis möglich!

Zum Verkauf steht ein Wirtshaus (ehemaliger Vierkanthof) mit einer separaten Wohneinheit im Bezirk Horn. Der Vierkanthof wurde um 1900 errichtet und 1970 zu einem Gasthaus mit Fremdenzimmer umfunktioniert. Das Gasthaus wurde immer wieder renoviert und erneuert, so dass der Zustand einen guten Eindruck hinterlässt.

Räumlichkeiten der Liegenschaft:

Gaststube: Ist möbliert mit einer alten Schank und Sitzmöglichkeiten für 28 Personen. Der Raum hat eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup>.

Von der Gaststube aus gelangt man in das Extrazimmer, die Küche und einen Vorraum, in dem sich der

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

Zugang zu den WC-Anlagen befindet.

Extrazimmer: direkt an die Gaststube angrenzende ca. 25 m<sup>2</sup> große Extrazimmer bietet für mindestens 20 Personen Platz.

Küche: hat eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> und wurde 2011 renoviert, ist teilmöbliert (Dunstabzugshaube u. Unterkasten). In der Küche befindet sich eine Fußbodenheizung.  
Über die Küche gelangt man zu zwei Lagerräumen. Von einem der zwei Lagerräume gelangt man in den Innenhof.

Kühlraum: der 2011 erneuerte/modernisierte Kühlraum umfasst ca. 5 m<sup>2</sup>. Die Schankanlage ist mit dem Kühlraum verbunden (3 kleine Türen). Das Kühlaggregat befindet sich auf Grund der Lärmgeräusche im Innenhof.

WC-Anlagen: zwischen Gaststube und großem Saal befindet sich ein Zwischenraum (ca. 21 m<sup>2</sup>), von dem aus man zu den separaten WC-Anlagen (Männer/Damen) gelangt.

Großer Saal: der Saal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und bietet für mindestens 250 Personen Platz. Der gesamte Saal ist mit Lautsprechern sowie einem Anschluss für ein Mikrofon ausgestattet und steht für Versammlungen jeglicher Art sowie Feierlichkeiten zur Verfügung. Weiters befindet sich im Festsaal eine fix mit dem Boden verbundene Tribüne.

Über den Saal gelangt man auch zur ca. 70 m<sup>2</sup> großen Frontterrasse (Haupteingang/Frontseite des Gasthauses).

Kleiner Saal: durch vier Schiebetüren vom großem Saal getrennt, hat eine Größe von ca. 96 m<sup>2</sup>. Der Saal ist mit einer Schank ausgestattet. Direkt beim Schankbereich gelangt man in den einzigen Keller/Untergeschoß des Wirtshauses. Im Gewölbekeller befinden sich die Hauptwasserleitungen/-zähler sowie eine ehemalige "Eisgrube".

Über den kleinen Saal gelangt man in den rückseitigen Gartenbereich.

Schnapsbude: im ehemaligen Kuhstall mit Gewölbedecke etablierte sich die "Schnapsbude" (ca. 76 m<sup>2</sup>). In der "Schnapsbude" befindet sich eine Schank. Wie im großen Saal besteht in der "Schnapsbude" ein Holzdielenboden. Von der Schnapsbude gelangt man durch zwei Holztüren in den Innenhof.

Zwischen großem Saal und Schnapsbude befindet sich der ca. 33 m<sup>2</sup> große Zwischenraum, der durch einen Gang mit der Küche verbunden ist. Weiters befindet sich im Zwischenraum der Aufgang zum Dachboden.

Halle inkl. Heizraum: angrenzend an die Schnapsbude befindet sich die Halle/Lagerraum (ca. 220 m<sup>2</sup>) für Hackgut sowie der Heizraum. Die Halle sowie der Heizraum wurden 2005 neu errichtet. In der Halle befindet sich ebenfalls der ehemalige Öltankraum, welcher zu einem Lagerraum umfunktioniert wurde. Sowohl durch ein Schiebetor im Hof als auch gartenseitig ist die Halle zu befahren bzw. bietet die Möglichkeit durchzufahren. Die Schiebetore der Halle haben eine Höhe von 4,2 m.

Hof: der Innenhof (ca. 250 m<sup>2</sup>) ist zum größten Teil mit Pflastersteinen bepflanzt. Lediglich eine ca. 48 m<sup>2</sup> große Grünfläche (Bereich des ehemaligen Mistplatzes) sowie mehrere Grünstreifen entlang der Innenmauer stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. Über den Hof gelangt man zu jeglichen Gebäudeteilen des Wirtshauses. Der Hof ist mittels einem elektr. Tor über den Parkplatz zu befahren. Weiters kann man mit dem

PKW/Traktor den Innenhof über einen Stadel (ehemalige Werkstatt) sowie der Halle erreichen.

Leergutraum: vom Hof aus gelangt man in den Leergutraum (ca. 18 m<sup>2</sup>) zum Lagern von Flaschen und Bierfässer.

Lagerräume: vom Hof aus gelangt man auch zu 2 Lagerräumen/Stadel von denen einer die ehemalige Werkstatt war. Beide Räume ergeben eine Gesamtfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> (ca. 67 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>).

Wohneinheit/Ausnahme: an den Hof schließt auch eine separate Wohneinheit mit einer Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> an. Weiters befinden sich im Hauptgebäude (Gasthaus) zwei Schlafzimmer (beide ca. 18 m<sup>2</sup>) sowie WC/Dusche, welche privat genutzt wurden.

Fremdenzimmer: Im Obergeschoss des Hauptgebäudes befinden sich 7 Fremdenzimmer (teilmöbliert) und ein separates WC und Duschaum am Gang. Von den Fremdenzimmern haben die Zimmer 1-3 einen eigenen Zugang zu WC/Dusche und einen begehbaren Kleiderschrank. Die Fremdenzimmer 4-6 haben ein Waschbecken im Zimmer. Über das letzte ca. 20 m<sup>2</sup> große Fremdenzimmer (Zimmer-Nr. 7) sowie über einen privat genutzten Raum hat man Zugang zu einem Balkon. Fremdenzimmer sind mit TV-Anschluss ausgestattet. Es befinden sich 3 weitere Zimmer (10m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> u. 16 m<sup>2</sup>) im OG, welche privat bzw. als Lagerräume genutzt wurden.

Parkplatz: hat eine Gesamtfläche von ca. 1.327m<sup>2</sup> (keine Bodenmarkierungen vorhanden) und bietet somit genügend Platz für PKWs und Reisebusse. Der Parkplatz ist über zwei Zufahrten von der Bundesstraße B2 erreichbar.

Garten: an drei Seiten des Vierkanthofes befindet sich der Garten. Lediglich die Vorderseite, der Zugang zum Gasthaus, ist asphaltiert.

Die Gesamtfläche des Grundstückes (Liegenschaft, Parkplatz u. Garten) beträgt ca. 4.480 m<sup>2</sup>.

Die gesamte gewerblich genutzte Fläche beträgt ca. 1.870m<sup>2</sup>.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die Liegenschaft kann lastenfrei übergeben werden.

Raumangaben (m<sup>2</sup>), welche gerundet wurden, sind die Innenmaße des Raumes, (keine Gewähr; eine exakte Vermessung ist nur durch einen Zivilgeometer möglich).

Direkt an den Parkplatz angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle.

Die nächstgelegene Stadt Horn ist von der Liegenschaft ca. 4 km entfernt. In Horn befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten im EKZ, weiters gibt es neben zahlreichen Kindergärten, eine Volksschule, NMS, Gymnasium und HAK/HAS.

Der zur Gemeinde gehörende Kindergarten/ Volksschule befindet sich in Frauenhofen (angrenzend an Horn).

### **Ausstattung**

Neuwertige Hackschnitzelheizung, gepflasterter schöner Innenhof, riesiger asphaltierter Parkplatz

**Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!**

**Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei Frau Birgit Band unter 0664 - 17 84 093.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,**

dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



