

**EINZIGARTIGES ENSEMBLE IN HOCHWERTIGSTER  
QUALITÄT: GUT GEFÜHRTE FRÜHSTÜCKSPENSION UND  
NEUWERTIGES, SEHR HOCHWERTIGES WOHNHAUS AUF  
EINEM GRUNDSTÜCK**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001008364**

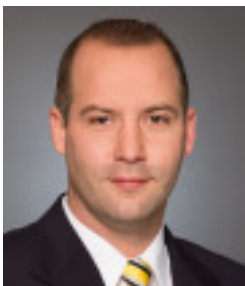
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Langenschönbichl
<b>Baujahr:</b>	2008-2010
<b>Wohnfläche:</b>	593,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	19
<b>Bäder:</b>	16
<b>WC:</b>	18
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

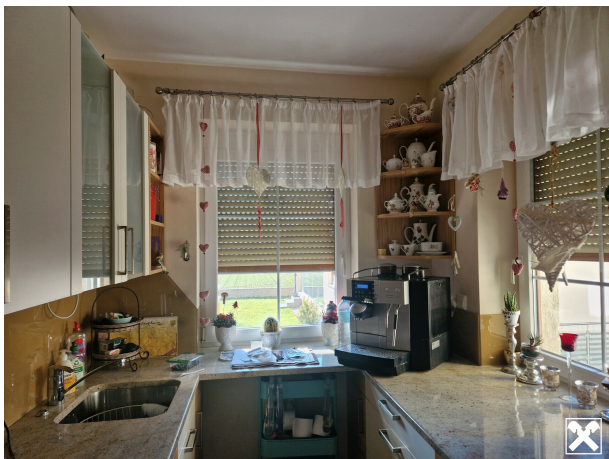






























"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung





## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

Tolles, einzigartiges Ensemble in hochwertigster Bauqualität in Form dieser gut geführten Frühstückspension und einem neuwertigen, sehr hochwertigen Wohnhaus auf einem Grundstück.

Das traumhafte Grundstück liegt in guter Wohnlage unweit des Donauradweges mit herrlichem Aus- und Fernblick in Feldrandlage auf Eigengrund! Die Liegenschaft könnte Sie begeistern, eignet sich bestens für Wohnen und Arbeiten in Kombination.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Langenrohr, in einer modernen Wohnsiedlung mitten im Grünen durch dieses traumhafte Gesamtpaket mit unzähligen hochwertigen und liebevollen Ausstattungsdetails.

Über einen geschmackvollen, gemeinsamen Einfahrtsbereich erreichen Sie das moderne Einfamilienhaus, welches in Massivbauweise mit sehr natürlichen und hochwertigen Holzelementen in hochwertiger Bauqualität fast 150m<sup>2</sup> plus einen Wohnkeller bietet und verfügt über einen zentralen Vorraum mit ausreichend Stauraum und Garderobe, eine wohnliche, gut dimensionierte, offene Wohnküche mit sämtlichen Markengeräten und Essplatz samt angrenzendem Wohnsalon, eine separate Speis und ein Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der herrliche Wintergarten für angenehme Sonnenstunden.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in die Schlafebene in einem offenen Raumkonzept. Dem neuen Eigentümer steht ein offener Schlafbereich mit angrenzendem Schrankraum, ein Büro sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie zwei Balkone in herrlicher Aussichtslage zur Verfügung.

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche unerfüllt, neben allgemeinen Kellerräumlichkeiten, einer Waschküche sowie Hobbyräumen bietet diese Ebene ein Gästezimmer mit separaten Sanitärbereichen. Beheizt wird selbstverständlich kostengünstig anhand einer modernen Luftwärmepumpe der Firma Ochsner.

Über den Innenhof erreichen Sie die ebenso hochwertig, in Massivbauweise errichtete und ausgezeichnet geführte Frühstückspension mit insgesamt Möglichkeit auf bis zu 13 Zimmer bzw. Appartements sowie eine großzügige Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Beheizt wird das gesamte Objekt ebenfalls kostengünstig anhand einer Ochsner Wärmepumpe, welche sich neben einem Appartement und klassischen Aufenthalts- und Hobbyräumen sowie dem

Parteienkeller in der untersten Etage befindet.

Ausreichend Parkplätze für Ihre Autos sind selbstverständlich vorhanden. Ganz besonders sind die hochwertigen, liebevollen Ausstattungsmerkmale, ein herrlicher Wintergarten, der liebevolle Frühstücksbereich, mehrere Balkone und Terrassen sowie eine Loggia und die hochwertige Ausführungsqualität der beiden Liegenschaften hervorzuheben.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und hoffentlich unternehmerisch mit dem gleichen Engagement und wirtschaftlichen Erfolg wie die aktuelle Eigentümerin weiterführen wird.

**Kaufpreis Frühstückspension: EURO 780.000,--**

**Kaufpreis Wohnhaus: EURO 470.000,--**

**Gesamtkaufpreis: EURO 1.250.000,--**

**Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur sowie Geschäftssinn zu schätzen wissen, wäre nach einer angemessenen Vorlaufzeit verfügbar.**

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten, ersten Eindruck machen zu können!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**