

**Spessart: Perfekte Location für Partys & Events:  
Gastgewerbe mit Discothek samt  
Dachgeschosswohnungen in Neuhoften**



**Objektnummer: 4417/471**

**Eine Immobilie von NEUWOG Immobilientreuhand und  
Liegenschaftserrichtungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lining 34
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4501 Neuhofen an der Krems
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	161,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	639,40 m <sup>2</sup>
Bäder:	4
WC:	13
Terrassen:	3
Stellplätze:	28
Keller:	122,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,19

## Ihr Ansprechpartner

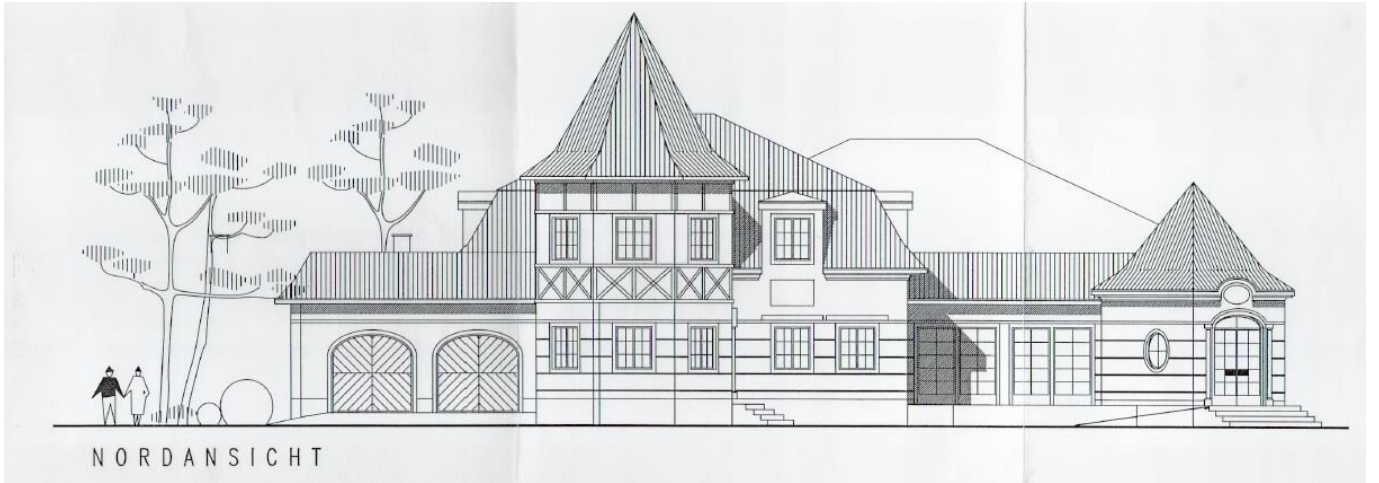


### Georg Altmüller

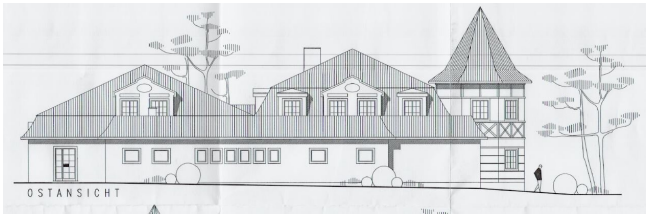
NEUWOG Immobilien GmbH  
Kirchengasse 4  
4501 Neuhofen

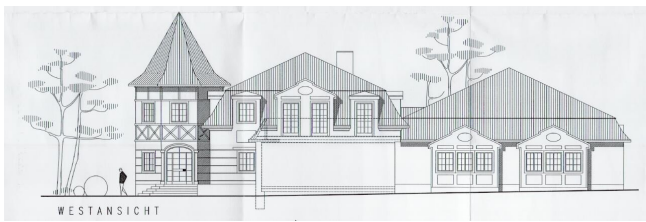
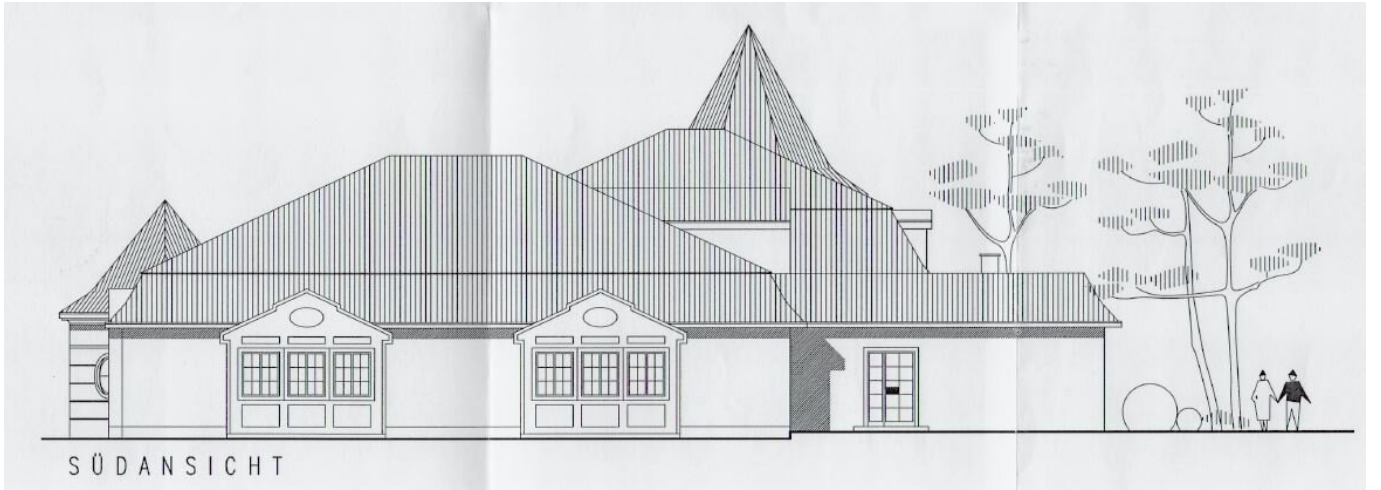
T +43 7227 2005340  
H +43 676 3388238

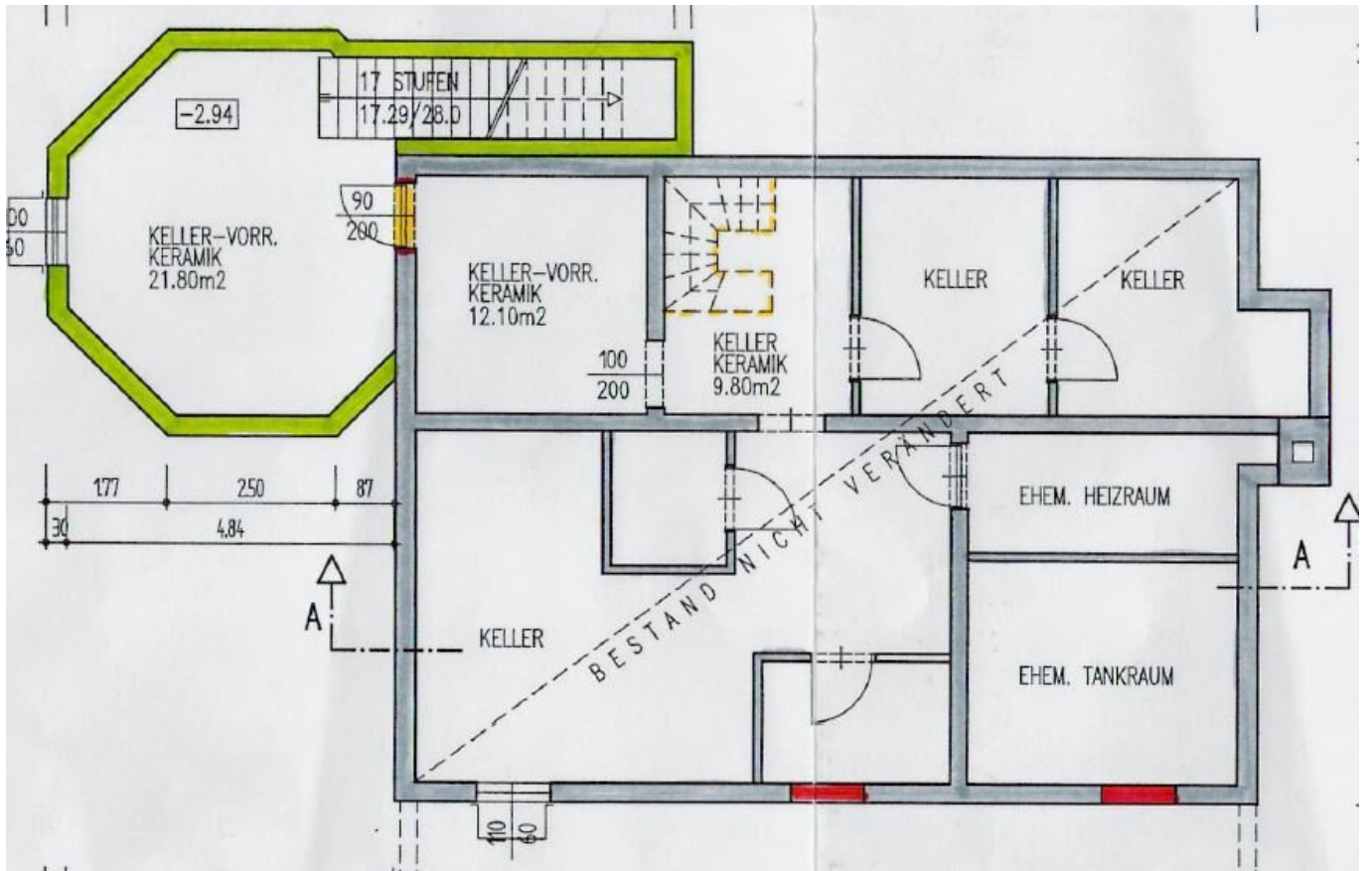
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



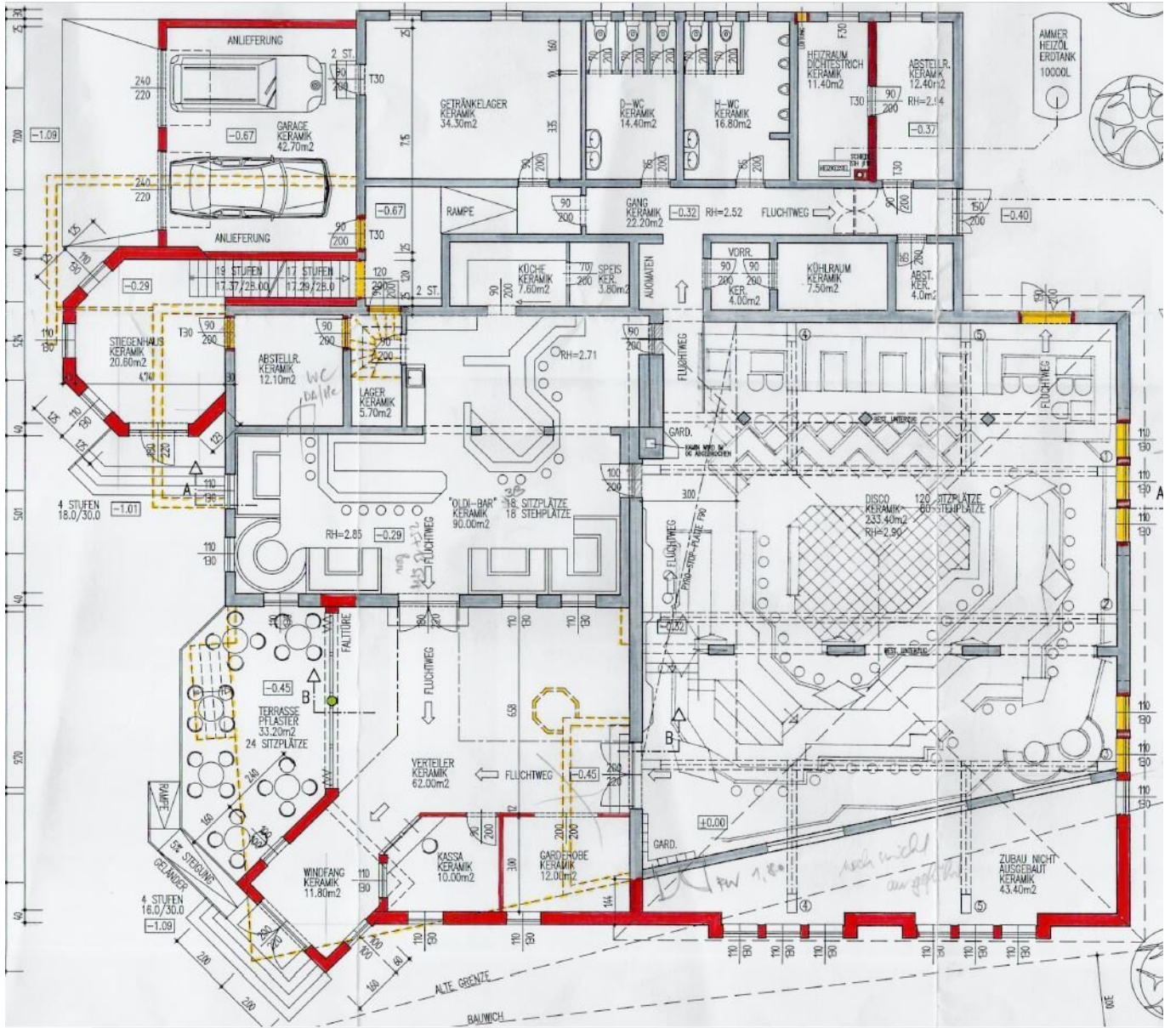








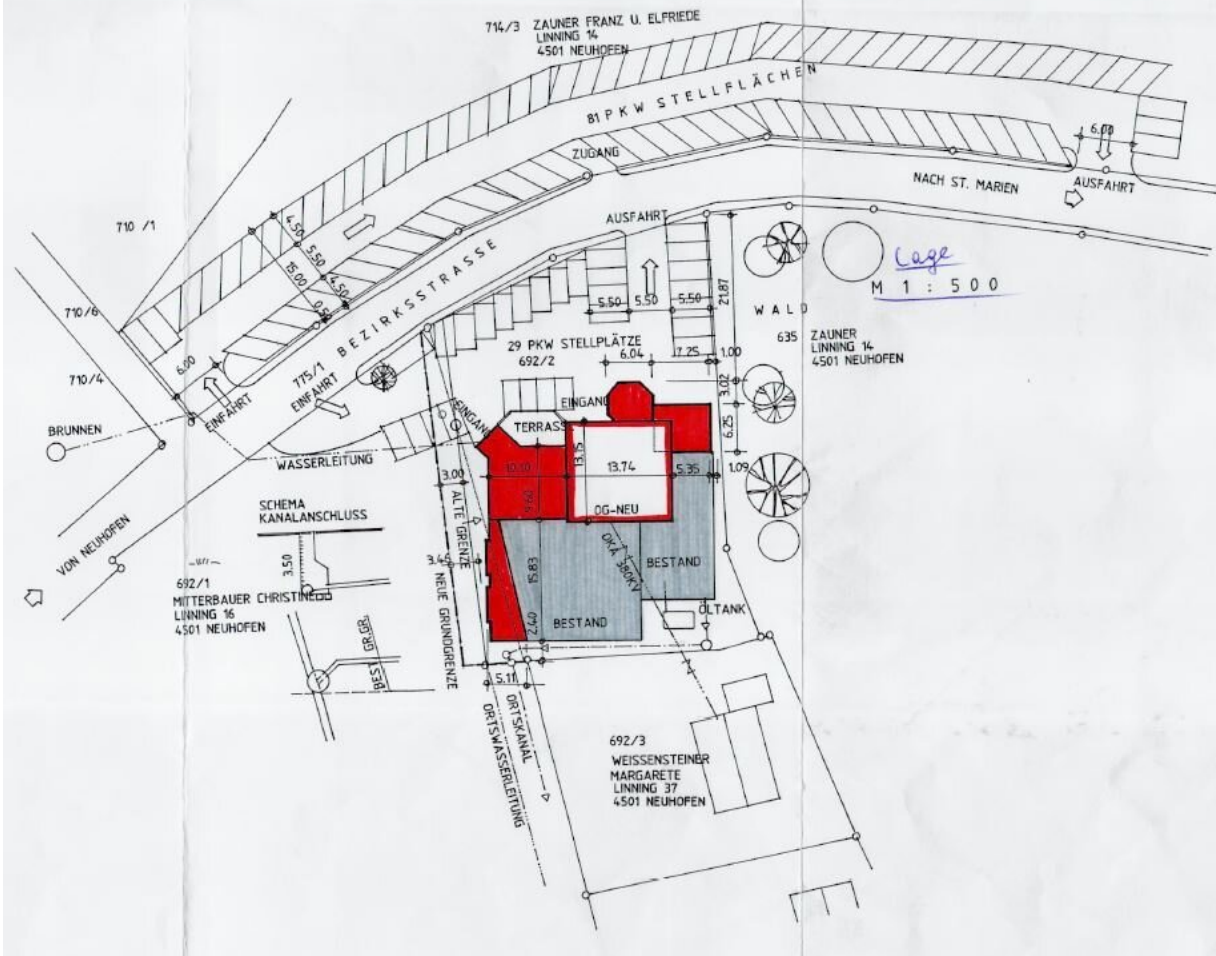








LAGE



*Lage*  
M 1 : 5 0 0

692/1  
MITTERBAUER CHRISTINE  
LINNING 16  
4501 NEUHOFEN

635  
ZAUNER  
LINNING 14  
4501 NEUHOFEN

692/3  
WEISSENSTEINER  
MARGARETE  
LINNING 37  
4501 NEUHOFEN

714/3 ZAUNER FRANZ U. ELFRIEDE  
LINNING 14  
4501 NEUHOFEN

710 /1

710/6

710/4

SCHEMA  
KANALANSCHLUSS

BRUNNEN  
VON NEUHOFEN

ZUGANG

AUSFAHRT

AUSFAHRT

NACH ST. MARIEN

AUSFAHRT

EINGANG

TERRASS

OG-NEU

BESTAND

ÖLTANK

BESTAND

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

ORTSKANAL

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Gastgewerbe-Immobilie in 4501 Neuhofen an der Krems, Oberösterreich! Diese einzigartige Discothek Spessart im Erdgeschoss bietet Ihnen auf 639,40m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen erfolgreichen Start in die Gastronomie-Branche benötigen. Mit seiner attraktiven Lage und der außergewöhnlichen Architektur wird dieses Objekt zu einem wahren Juwel für jeden, der von einer eigenen Discothek träumt.

Die teilweise sanierte Immobilie verfügt über 3 Dachgeschosswohnungen mit 2 großzügige Dachterrassen. Genießen Sie den atemberaubenden Fernblick und den idyllischen Grünblick, während Sie Ihren Gästen eine unvergessliche Zeit bieten. Die 28 Stellplätze und die Garage sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten für Ihre Besucher.

Das Highlight dieser Immobilie ist im Erdgeschoss die angrenzende Bar, die unmittelbar zum Tanzen und Feiern einlädt. Hier können Sie Ihre Gäste mit leckeren Cocktails und Getränken verwöhnen und für eine ausgelassene Stimmung sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, in die spannende Welt des Gastgewerbes einzutauchen und sich mit dieser Discothek einen lang gehegten Traum zu erfüllen. Der Markt für Unterhaltungsangebote ist stetig wachsend und bietet Ihnen somit beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen gastronomischen Projekt zu unterstützen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser Discothek verzaubern und werden Sie Teil einer pulsierenden und aufregenden Branche.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.325m

Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.175m

Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.275m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <6.525m

**Sonstige**

Bank <1.150m

Geldautomat <1.150m

Post <600m

Polizei <1.375m

**Verkehr**

Bus <550m

Autobahnanschluss <6.200m

Bahnhof <625m

Straßenbahn <9.075m

Flughafen <6.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap