

**Besondere Liegenschaft mit vielen  
Nutzungsmöglichkeiten im malerischen Gutenstein**



Seitenansicht 1

**Objektnummer: 128112**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2770 Gutenstein
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Wohnfläche:</b>	680,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H +43 676 841 420-605

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









## Objektbeschreibung

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Immobilie im malerischen Gutenstein - direkt am geschichtsträchtigen Mariahilfberg! Diese besondere Liegenschaft, erbaut im Jahre 1902, bietet auf einem 814m<sup>2</sup> großen Grundstück viele Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung für seine zukünftigen Eigentümer. Das ehemalige Wohn- und Gasthaus wurde in den letzten Jahren als Seminarzentrum genutzt. Es erstreckt sich über Erdgeschoß, 1. und 2. OG (insgesamt ca. 680m<sup>2</sup>), Keller (165m<sup>2</sup>) und Dachgeschoß. Der große, schattige Gastgarten lädt zum Verweilen ein, ein kleiner Kiosk kann als Verkaufsfläche genutzt werden. Im Erdgeschoß befinden sich ein heller einladender, möblierter Gastraum mit Schank, ein großer lichtdurchfluteter Saal, ein weiterer Gastraum und Sanitärräume. Der 2008 errichtete Zubau beherbergt die aus 2 Räumen bestehende, komplett eingerichtete Großküche mit extra Abwaschraum, Speis und Kühlraum. Im 1. und 2. Obergeschoß sind im Moment 18 Gästezimmer verschiedenster Ausstattung untergebracht, die meisten mit eigenem Bad und WC. Eine separate Wohneinheit mit Wohnküche, Schlafzimmer und Bad/WC findet man im 1. OG. Das Haus ist unterkellert und Dank der leichten Hanglage ist der Keller ebenerdig zu begehen. Platz für Werkstatt, Heizraum, Waschraum, weiteren Kühlraum und viel Lagerfläche ist somit gegeben. Geheizt wird mit einer Pelletheizung. Der Pelletsraum ist in einem zweigeschoßigen Nebengebäude untergebracht, welches im Moment lediglich als Lagerfläche genutzt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten notwendig sind, um das Objekt auf einen zeitgemäßen Standard zu heben. Ideal für die Realisierung vielseitiger Ideen, besticht dieses Haus durch seinen historischen Charme und seine beeindruckende Größe. Ein einzigartiges Juwel in Gutenstein wartet auf Sie. Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die sowohl Geschichte als auch moderne Möglichkeiten vereint. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und lasse Ihnen gerne detailliertere Informationen zukommen. Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605