

*****Einzigartiges Gewerbeobjekt in optimaler Lage:
Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Träume!*****



01_Vogelperspektive

Objektnummer: 3812_247

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwöbing
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8665 Langenwang
Baujahr:	ca. 1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.853,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 99,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,45
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

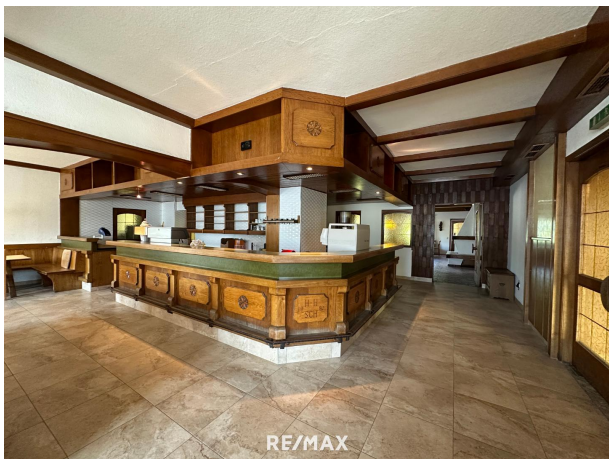
Ihr Ansprechpartner



Jörg Kapfer

RE/MAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg







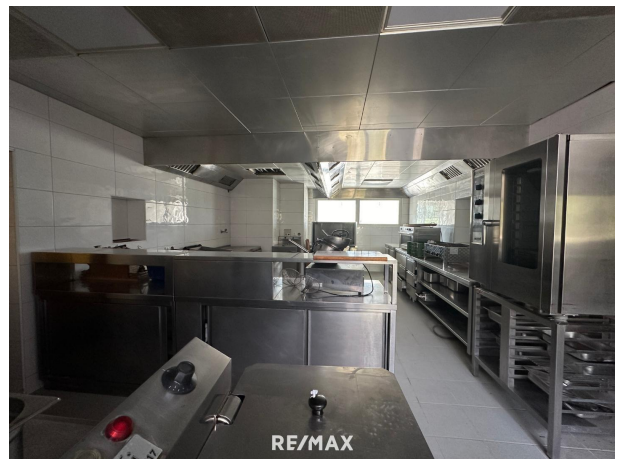
RE/MAX

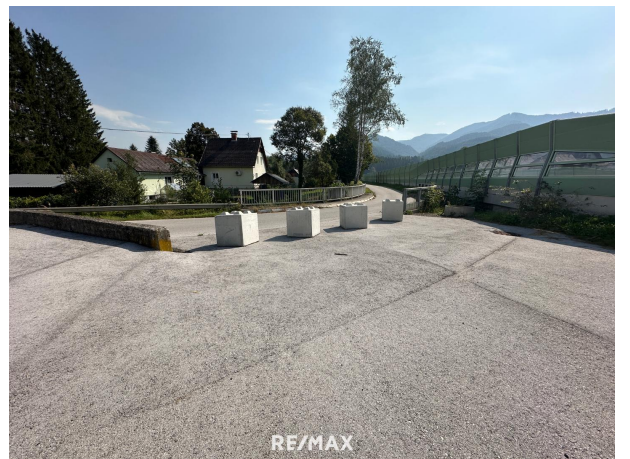


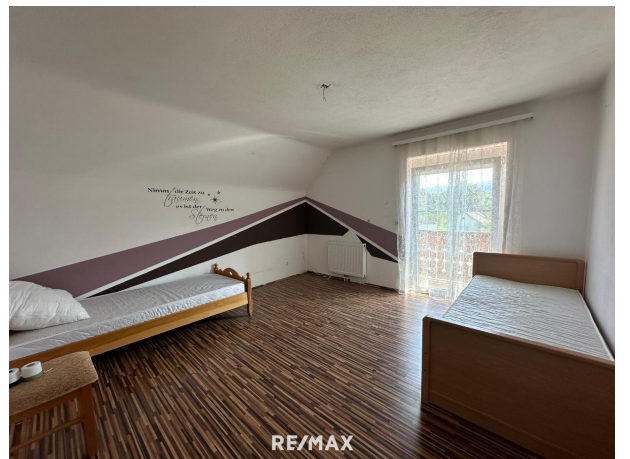
RE/MAX

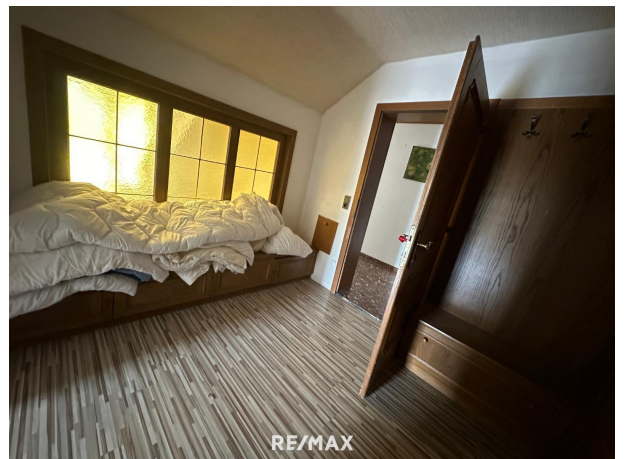


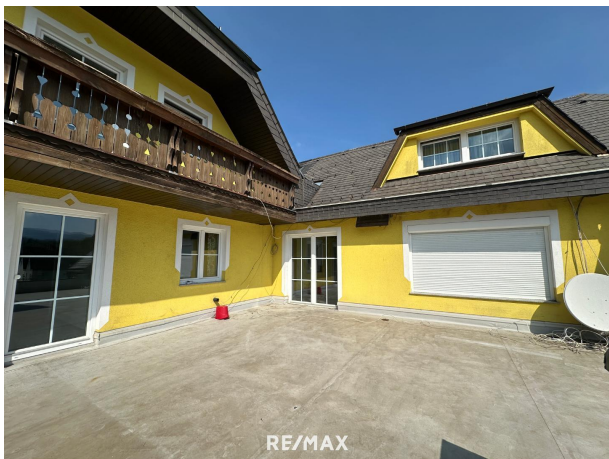
RE/MAX

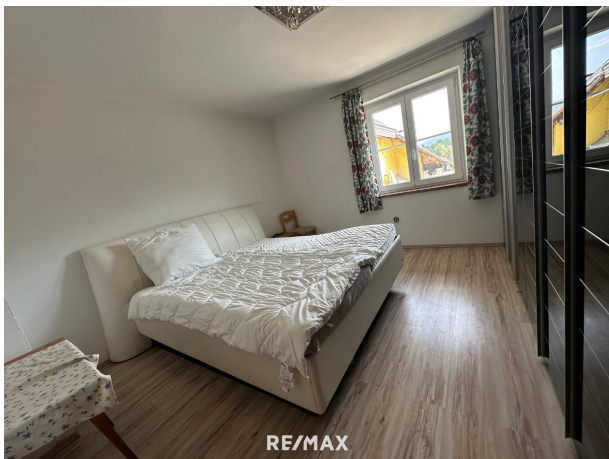


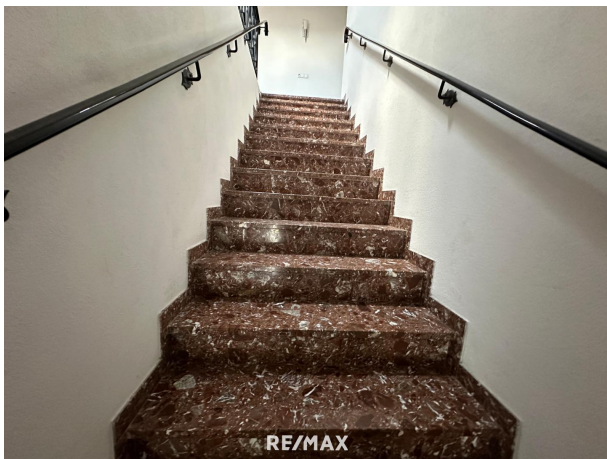










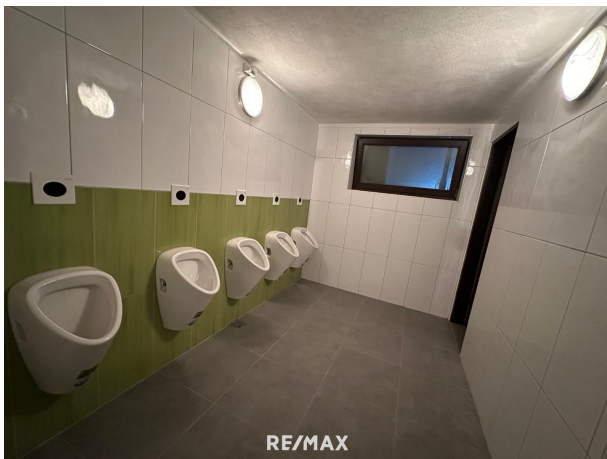








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

****Einzigartiges Gewerbeobjekt in optimaler Lage: Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Träume!**** Erkennen Sie den Werbewert ! Objektbeschreibung Dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre unternehmerischen Visionen in die Realität umzusetzen. Ursprünglich 1966 als Autobahnraststätte mit Hotel erbaut, wurde die Immobilie in den Jahren 1976, 1986 und 1996 mehrfach erweitert. Der aktuelle Eigentümer, der das Objekt 2010 erworben hat, nahm umfassende infrastrukturelle Maßnahmen und einen Ausbau der Zimmer vor. Ein besonderer Aspekt: Diese Liegenschaft ist die einzige privat geführte Autobahnraststation in Österreich, die nicht von der Asfinag betrieben wird. Das Gebäude ist substanziell in gutem Zustand, bietet jedoch noch Optimierungspotenzial, um den heutigen Anforderungen an Effizienz und Komfort gerecht zu werden. Erste Modernisierungen wie Vollwärmeschutz und neue Fenster wurden bereits durchgeführt. Die Betriebsanlagengenehmigung ist aufrecht, wodurch der Betrieb sofort wieder aufgenommen werden kann. Infrastruktur Die Immobilie liegt an der Semmering Schnellstraße (S6), einer zentralen Nord-Süd-Verbindung Österreichs. Der Standort befindet sich in idealer Lage, inmitten der Strecke, was ihn zu einem strategischen Punkt für Reisende und Besucher des nahegelegenen Skigebiets Semmering macht. Hier können Ihre Gäste vor dem Skifahren eine Stärkung genießen oder sich nach einem aktiven Tag kulinarisch verwöhnen lassen.

Technische Ausstattung und Erschließung • Wasser: Öffentlicher Anschluss und zusätzlicher privater Brunnen • Abwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalsystem • Strom: Öffentlicher Stromanschluss • Heizung: Unabhängige Zentralheizung über Gastank, mit thermischer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung • Elektroinstallation: Regelmäßig überprüft und in einwandfreiem Zustand Bauweise und Ausstattung Das Gebäude weist typische Merkmale der 70er Jahre auf: Praktisches und einladendes Design, robuste Materialien wie Terrazzo und Kunstmarmor. Die Fenster wurden 2022 erneuert und entsprechen dem neuesten Standard mit dreifacher Isolierverglasung. Eine solide Holzbauweise des Daches und Schiefer-Eternit als Dacheindeckung sorgen für gute Wärmedämmung. Nutzflächenübersicht • Gesamtnutzfläche: ca. 1918 m² • Grundstücksfläche: ca. 7.106 m² • Wohnfläche: ca. 692 m² (Obergeschoss + Dachgeschoss) • Restaurantbereich: ca. 576 m² (ohne Terrasse) • Kellergeschoss: ca. 649 m² mit vielfältigen Lagerräumen, Technikräumen, Garage und Proberaum Zusammenfassung Diese einzigartige Immobilie besticht durch ihre vorteilhafte Lage, solide Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob als Hotel, Restaurant oder Raststation – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Chancen, Ihre Geschäftsideen in einer begehrten Umgebung zu verwirklichen. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, einer kontinuierlich modernisierten Infrastruktur und einem breiten Nutzungsspektrum macht dieses Objekt zu einer idealen Investition. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses einmalige Gewerbeobjekt persönlich vorstellen zu dürfen ! Genaue Beschreibung der einzelnen Räume: Kellergeschoss: Stiegenhaus WC-Anlage/Diele WC-Anlage D+H Technikraum/Heizraum (6 Heizkreise) Lagerraum/Tiefkühlzelle/Kühlraum/Brunnen Vorraum/Stromkasten Kellerraum mit WW-Boiler (2.000 L) Gewölbekeller mit Windkessel/Tankraum Garage unter Terrasse Kellerraum (Proberaum) Garage unter Terrasse Kellerraum mit Eisstock-Asphaltbahn Kellerraum (Schießplatz) 4 Kellerräume Rohzustand

Gesamtfläche: ca. 649 m² , Raumhöhe 2,10 m Erdgeschoss Restaurant: Seiteneingang
Lagerraum/Ausgang Fluchtweg/Buffer Lager Küche Lager Küche Lager Küche zu Büro Büro
Anrichte/Abwäsche Küche mit kompletter Infrastruktur aus Nirosta Stiegenaufgang Durchgang
zur Terrasse Thekenbereich Jagdstüberl mit Kamin Ausgang zur Terrasse und
Behinderten-WC Behinderten-WC Durchgang zum Saal/Stiegenaufgang/Stiegenabgang zur
Toilette-Anlage im Keller Festsaal mit Schiebetüren für Erweiterung Erweiterungsraum für Saal
Extrazimmer Terrasse mit Doppelflügeltür aus Schmiedeeisen/Glas Gesamtfläche EG: ca. 576
m² ohne Terrasse Obergeschoss Hotelbereich: Gang/Stromkasten/Zugang Wohnung Gang zur
Wohnung Garderobe Küche mit Ausgang zum Balkon Zimmer 1 Vorraum Zimmer 2 mit
Ausgang zum Balkon Bad mit Wanne und Dusche WC Zimmer 3 mit Bad/WC/Flur
Hotelbereich Zimmer 4 mit Ausgang zum Balkon Bad/WC Vorraum Bad WC Zimmer 5 mit
Ausgang zum Balkon Waschraum Gang/Stromkasten Abstellraum Gang Zimmer 6 Küche
Zimmer 7 Zimmer 8 Bad WC Zimmer 9 Bad mit WC Zimmer 10 Bad/WC Zimmer 11 Zimmer 12
Zimmer 13 Bad/WC Gang Gesamtfläche OG : ca. 410 m² Hotelbereich Dachgeschoss:
Gang/Stiegenaufgang Mansardenzimmer 14 Bad/WC Vorraum Mansardenzimmer 15
Küchenzeile Stiegenaufgang Mansardenzimmer 16 Vorraum Küchenzeile Bad/WC
Vorraum/Gang-WC/Zugang zu Dachboden Gang-WC Abstellraum Vorraum Bad Zimmer 17
WC Zimmer 18 mit Ausgang zum Balkon Bad Zimmer 19 Dusche/WC Abstellraum Gang-WC
Zimmer 20 Dusche/WC Zimmer 21 Dusche/WC Zimmer 22 Dusche/WC Gesamtfläche
Dachgeschoss: ca. 281 m²Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 99.4 kWh/(m²a)

Wärme:

Klasse Heizwärme D

Wärmebedarf:

Faktor Gesamtwärme 1.45

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G D

Gesamtwärmeeffizienz:

Effizienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Makler? Macht Sinn! Am
Besten gleich zur Nr.1 Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717