

## **Einzigartige Dopplerhütte zu verkauf !!!**



**Objektnummer: 2533/6629**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Nutzfläche:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	6.726,33 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

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





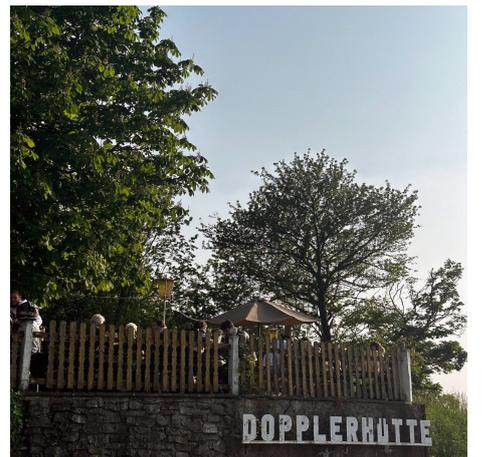


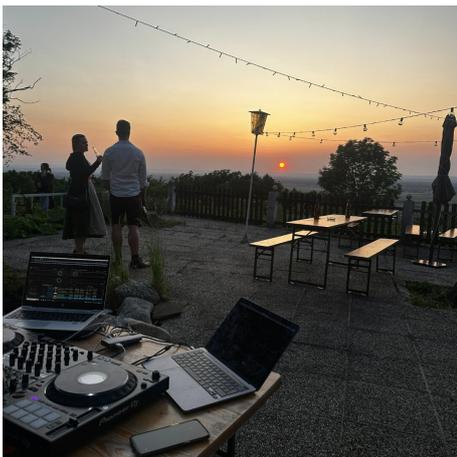


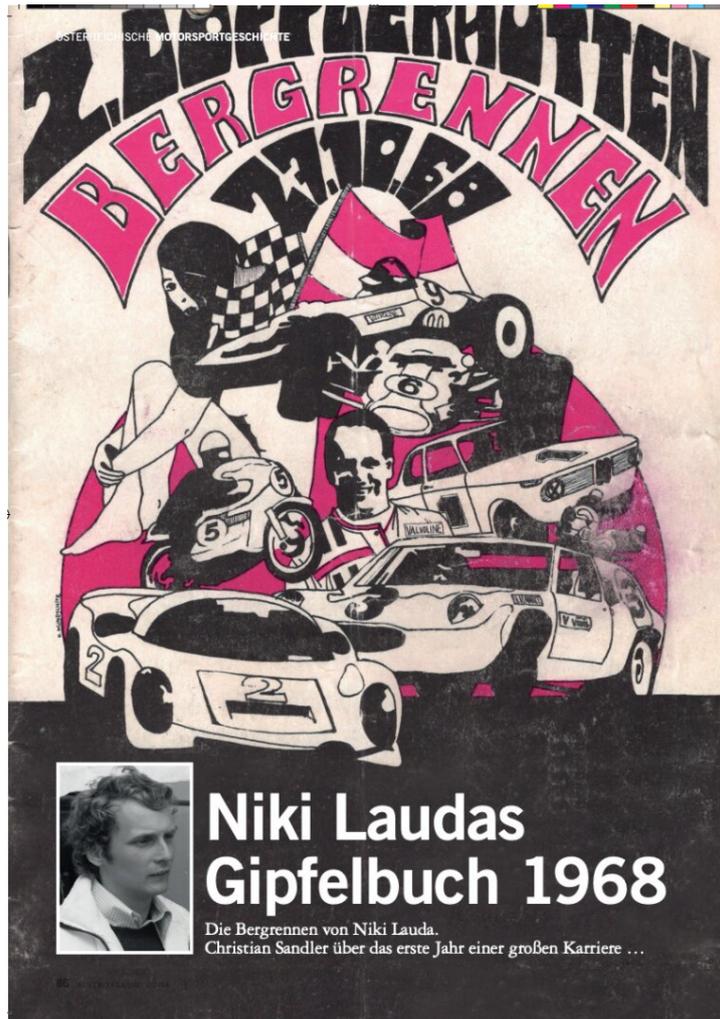












[Motorcycle-Straßenrennen.] Morgen (Sonntag) um 4 Uhr Nachmittags findet endlich das wiederholt verschobene Motorcycle-Rennen auf der Neuwaldegger-Tullner Straße, das erste dieser Art in Oesterreich, unter der Reghde des Oesterreichischen Automobil-Clubs statt. Das Rennen ist für alle zwei-, drei- und vierrädrigen Motorcycles unter 200 Kilometer offen, welche nicht zwei Sitzplätze nebeneinander haben. Der Start befindet sich bei dem Finanzwachhause Neuwaldegger. Die Rennstrecke führt an der Hohrerhütte vorbei über die steilen Serpentina der Tullnerstraße hinauf bis zum Kilometer 13 und von dort zurück bis zum Kilometerstein 4. Für das Rennen sind zwanzig Kennungen erfolgt. An zahlreichen Zuschauern wird es schon mit Rücksicht auf den Feiertag hier neuartigen Schauspiele gewiß nicht fehlen. Natürlich werden verschiedene Functionäre und Mitglieder des Automobil-Clubs, darunter Graf Wilczek jun. und Baron Alfred Springer, mit ihren „Selbsttrieb“wagen erscheinen, wahrscheinlich auch ein Daimler-Motor-Omnibus, und so wird die Neuwaldegger Straße morgen ein automobilistisches Bild bieten, wie wir es in Wien noch nicht gesehen haben.













Ground Floor



Floor 1

Approximate total area<sup>net</sup>  
391.3 m<sup>2</sup>  
Reduced headroom  
15.82 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.  
Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360



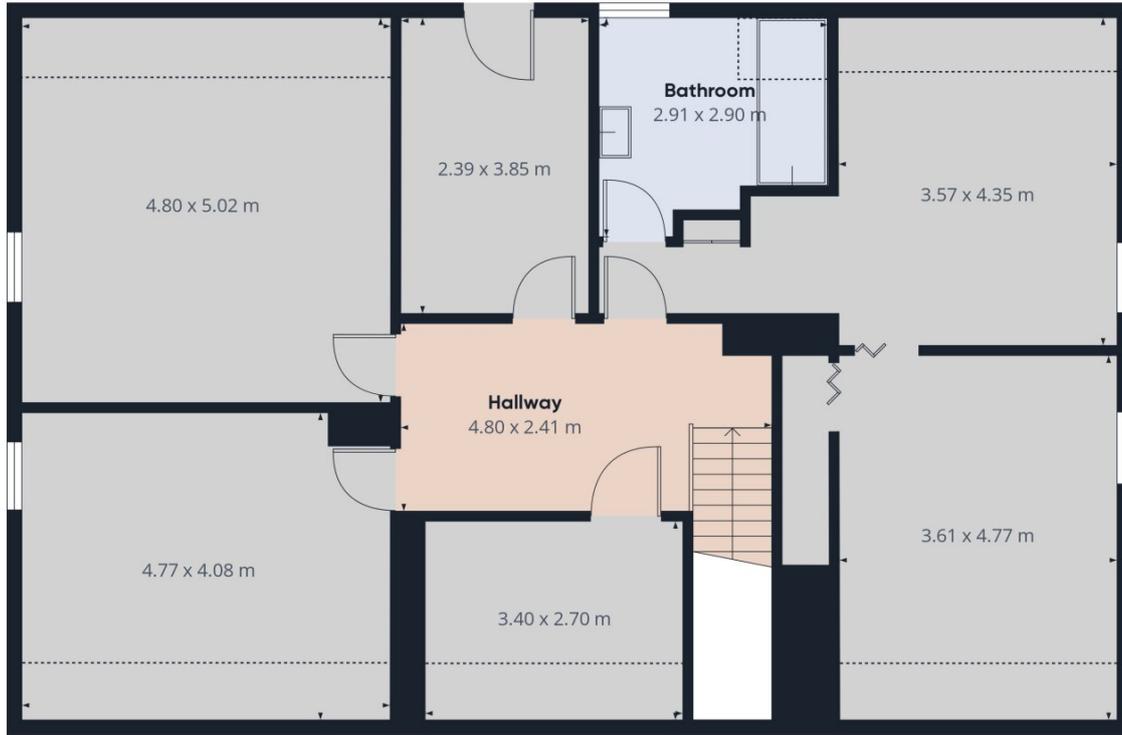
Approximate total area<sup>(1)</sup>  
273.29 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.  
Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

Ground Floor



Floor 1

Approximate total area<sup>(1)</sup>  
118.01 m<sup>2</sup>  
Reduced headroom  
15.82 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Königstetten, Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit, in die Welt des Gastgewerbes einzutauchen. Die Dopplerhütte mit einer Fläche von 530 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihre gastronomischen Träume, sondern auch eine erstklassige Lage, die Ihre Kunden begeistern wird.

Am 21. Mai 1899 fand das weltweit erste Bergrennen für Motorräder auf der Strecke zur Dopplerhütte statt, später kam auch die Automobilwertung hinzu. Gewonnen haben unter anderem 2 Habsburger und Ferdinand Porsche. Familie Doppler bewirtschaftete das Areal in 3 Generationen von 1928 bis 2000.

In den 50er und 60er Jahren war der Weg auf die Dopplerhütte eine beliebte Rennstrecke, auf der die „Dopplerhüttenbergrennen“ für Motorräder und Autos veranstaltet wurden.

### Highlights der Immobilie

Hauptgebäude:

EG

Fläche 300m<sup>2</sup>

Küche

Saal

WC

Büro

Einliegerwohnung

OG

Fläche:90m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bad mit Wanne

Nebengebäude:

EG

Fläche:140m<sup>2</sup>

Lager

Waschküche

Garage

DG nicht ausgebauten Dachbodenbereich.

Besonderheit:

Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung für Imbiss mit 8 Plätzen (freie Gastro)

Das Objekt kann für touristische Zimmervermietung verwendet werden, uä. Veranstaltungsbetriebsstätte,

Alle Tätigkeiten aus der Genemigungsfreistellungsverordnung ohne BALG sind möglich (z.B. Büro/Co Working, Einzelhandel bis 600 qm, Eissalon, touristische Vermietung bis 30 Betten....)

Theater/Kunstdarbietungen und sonstige Tätigkeiten die nicht der GEWO unterliegen sind möglich

Zubauten nur für betriebliche Zwecke möglich

Die Immobilie hat zwar einen renovierungsbedürftigen Charakter, doch gerade dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Visionen umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen gestalten und einladend umgestalten können. Die Gastronomiefläche kann zum Herzstück Ihres Unternehmens werden, wo Sie die Gäste mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen und unvergessliche Erlebnisse schaffen.

Die großzügige Fläche ermöglicht nicht nur eine vielfältige gastronomische Nutzung, sondern bietet auch Platz für eine gemütliche Wohnung. Ob als eigene Wohnstätte oder als separate Einheit für Mitarbeiter – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Genießen Sie die Vorteile des Lebens und Arbeitens unter einem Dach und profitieren Sie von der Nähe zu Ihren Gästen.

Der Kaufpreis von 1.175.000,00 € eröffnet Ihnen die Möglichkeit, ein florierendes Unternehmen zu führen oder sich einen Platz in der lebendigen Gastronomieszene dieser charmanten Gemeinde zu sichern. Die Räumlichkeiten sind vielseitig gestaltbar und bieten Platz. Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre Zukunft im Gastgewerbe beginnt hier – in Königstetten, wo Tradition und Innovation aufeinandertreffen. Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem Traum, und entdecken Sie das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <3.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap