

Wohnen und Heuriger vereint



Objektnummer: 3470

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2504 Sooß
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	87,00 m ²
Nutzfläche:	447,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	4
Garten:	300,00 m ²
Keller:	94,06 m ²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

30.600,00 € inkl. 20% USt.

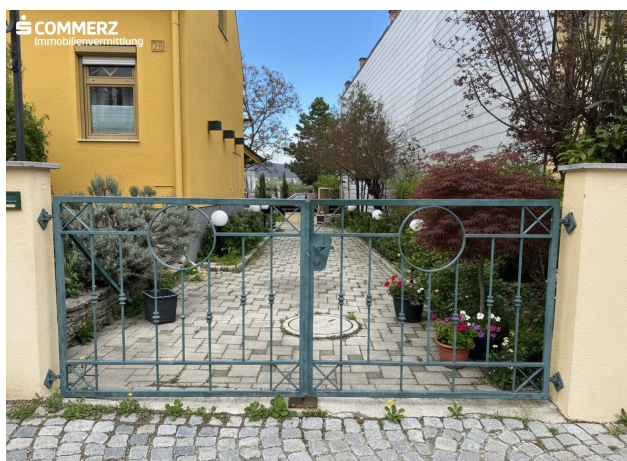
Ihr Ansprechpartner

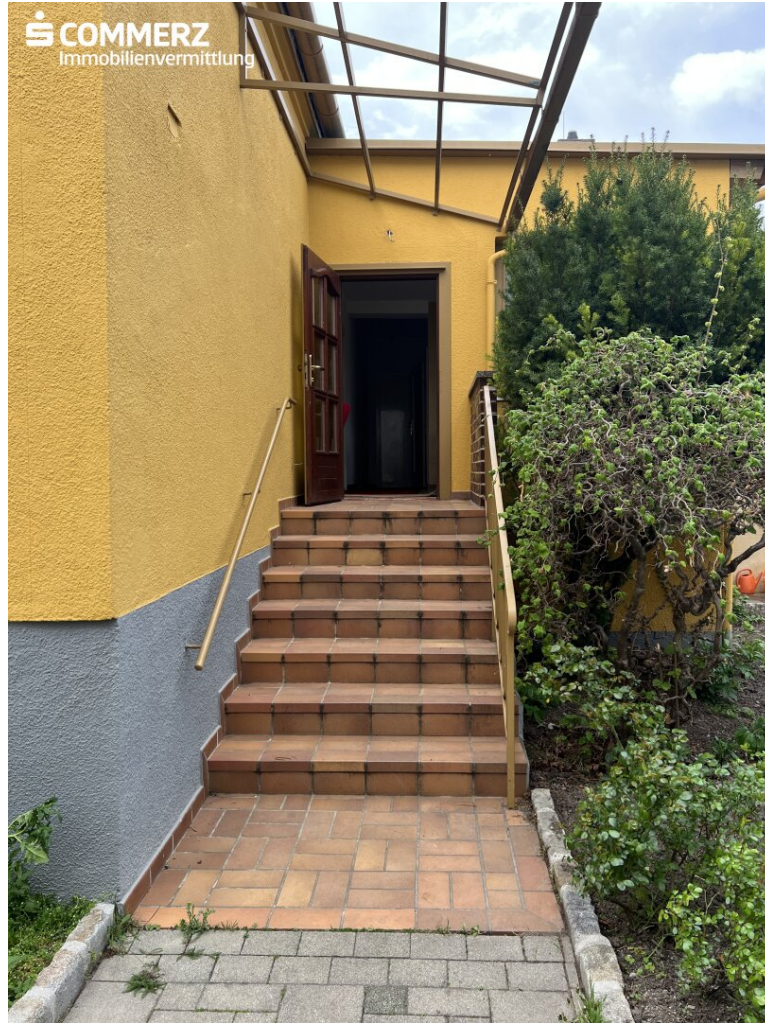


Nina LANG

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Hauptplatz 10
2620 Neunkirchen

T +43 50100 672 789
H +43 664 834 8168









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lebens- und Geschäftstraum in der malerischen Gemeinde Sooß, Niederösterreich!

Diese Immobilie vereint charmantes Gastgewerbe und eine Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 87 m². Sie haben die Möglichkeit, ein dynamisches Gastgewerbe zu führen und gleichzeitig in einer wunderschönen Umgebung zu leben.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gastgarten, der nicht nur Platz für entspannte Stunden im Freien bietet, sondern auch Ihr gastronomisches Angebot durch eine attraktive Gastterrasse ergänzt. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Gäste die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen, während sie sich an Ihrem kulinarischen Angebot erfreuen.

Raumaufteilung und Flächenmaße im Detail:

Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rd. 87 m²:

Raumaufteilung: Diele, Badezimmer, Flur, WC, 3 Zimmer

Der Keller des Wohnbereichs mit einer Fläche von rd. 94 m² wird derzeit für die Gastronomie genutzt.

Gastronomie mit einer Nutzfläche von rd. 181 m²:

Raumaufteilung: Windfang, Küche mit rd. 29 m², Gastraum mit rd. 83 m², Wintergarten mit rd. 27 m², Sanitärräume

Der Gastgarten hat eine Fläche von rd. 300 m² und wurde 2021 hochwertig neu gestaltet.

Nebengebäude / Lager mit einer Nutzfläche von rd. 84 m²:

Raumaufteilung: Lager mit Kühlhaus, Getränkelager, 2 Lagerräume, Müllraum

Lage:

Infrastruktur und Verkehr:

Die Immobilie ist verkehrstechnisch optimal gelegen – über die nahe A2 mit Anschlussstellen in Bad Vöslau und Baden besteht eine schnelle Anbindung nach Wien. Bahnhöfe in der Umgebung sowie eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle sorgen für gute öffentliche Anbindung.

Umgebung und Freizeit:

Sooß begeistert mit seinem charmanten Ortskern und zahlreichen Heurigen. In der Nähe liegen die Badener Innenstadt, Thermalbäder und diverse Freizeitangebote. Rad- und Wanderwege durch die umliegenden Weinberge bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Entfernungen:

Bahnhof Bad Vöslau: in 4 Minuten mit dem Auto erreichbar

Bad Vöslau - 2,8 km

Baden - 2,4 km

Vösendorf - 25 km

Zentrum Wien - 37,8 km

Widmung:

Laut dem derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Sooß gelten für die betreffende Liegenschaft folgende Bestimmungen:

- **BA:** Bauland Agrargebiet
- **6,5 m:** Maximale erlaubte Gebäudehöhe beträgt 6,5 Meter
- **S*:** Lage innerhalb einer Schutzzone
- **80:** Zulässige Bebauung bis zu 80 % der Grundstücksfläche

Diese Wohnung verbunden mit einem Heurigen-Lokal in Sooß ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Platz, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Leben.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap