

## Früheres Wirtshaus mit drei Wohneinheiten inmitten von Pöchlarn!



Aussenaufnahme

**Objektnummer: 0001010148**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	976,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	517,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien





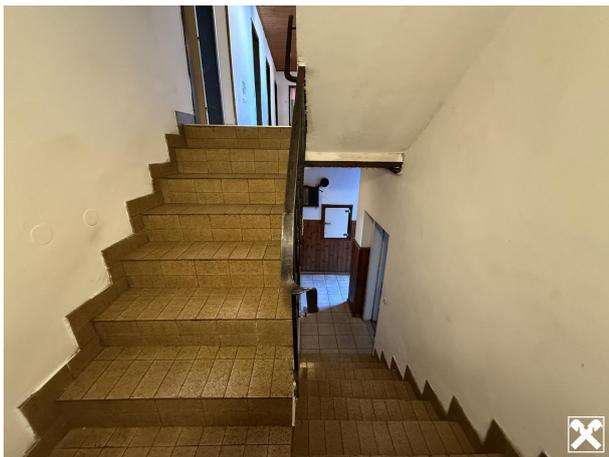




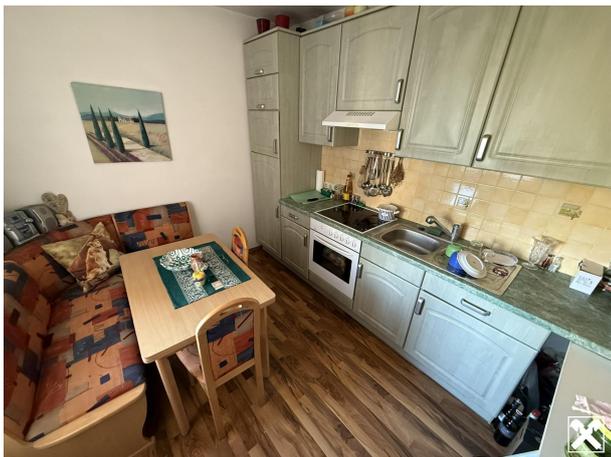


















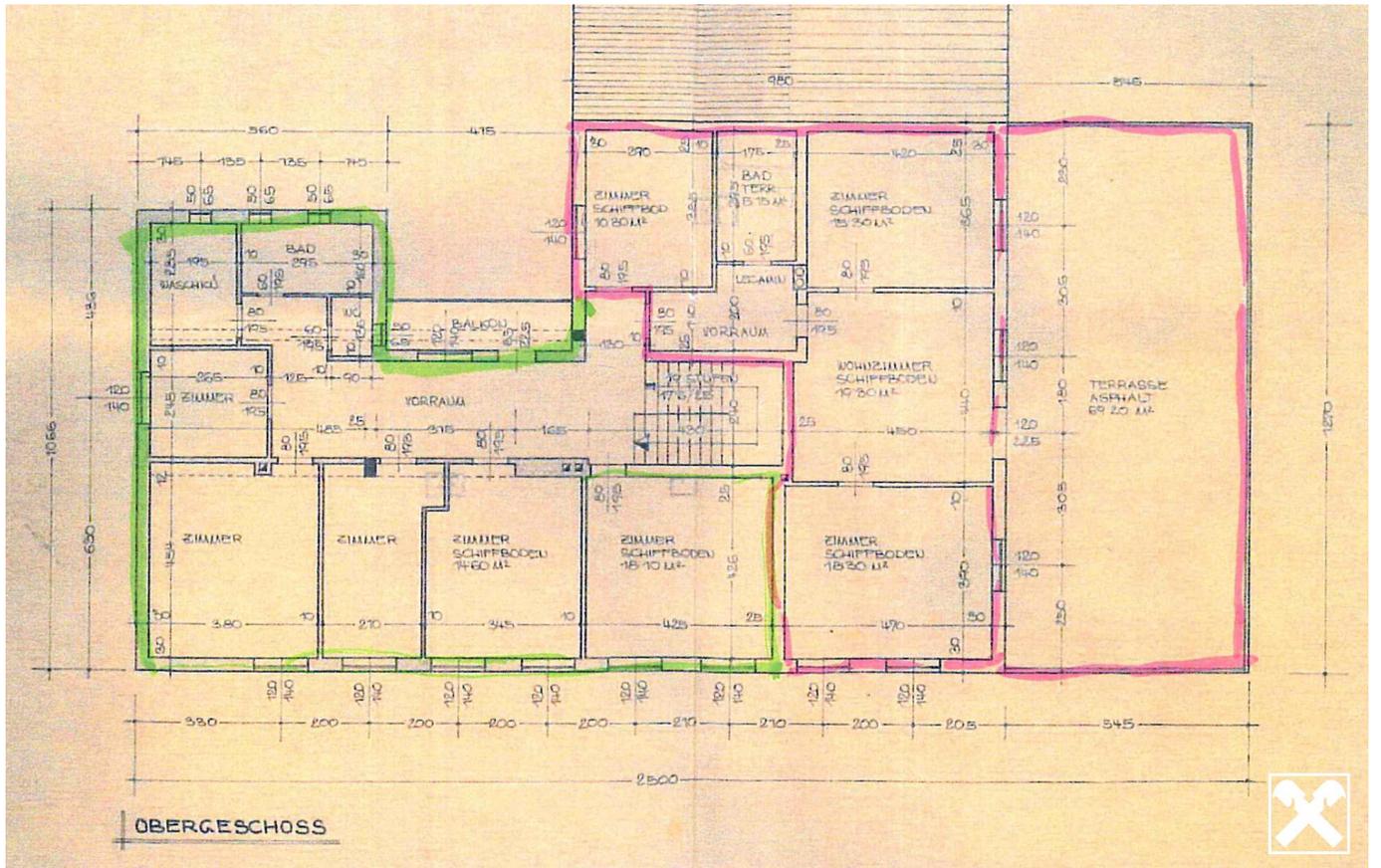


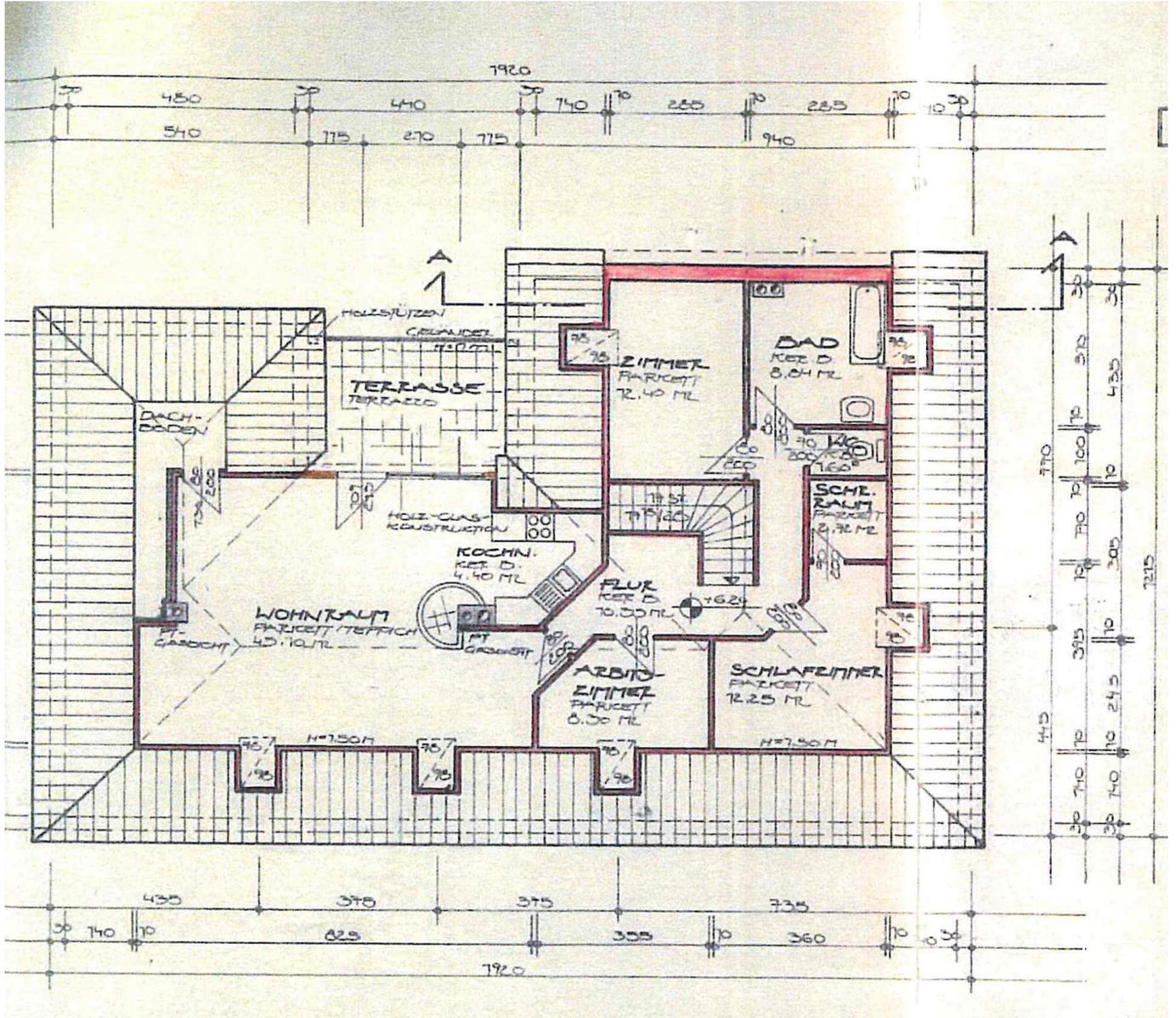












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus** im Herzen von **Pöchlarn**. Das ehemalige Wirtshaus mit **drei Wohneinheiten** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Fortführung des gastronomischen Betriebs bis hin zur umfassenden Entwicklung als Wohnimmobilie durch Bauträger oder Investoren.

Das Gebäude wurde in seiner heutigen Form im Jahr 1969 errichtet und überzeugt durch eine solide Bausubstanz, großzügige Raumaufteilung sowie eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur.

## Raumaufteilung & Flächen im Überblick:

### ? Erdgeschoss (ehem. Gastronomiebetrieb)

- Nutzfläche: über 220 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Gastraum, Nebenräume, Küche, Sanitäranlagen
- Ideal für Gastronomie, Veranstaltungen oder alternative Nutzungskonzepte

### ? Obergeschoss

- **Wohneinheit 1:** 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 69 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Wohneinheit 2:** 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### ? Dachgeschoss

- 1993 errichtete Wohnung mit 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Balkon

### ? Außenbereich:

- **Grundstücksgröße** gesamt: 976 m<sup>2</sup>
- **Garten** und Gastgarten: ca. 517 m<sup>2</sup>
- **Parkflächen:** 201 m<sup>2</sup> gegenüber und 67 m<sup>2</sup> direkt neben dem Haus

### ? Heizung:

- Aktuell Ölheizung,
- Anschluss an Fernwärme bereits vorhanden

### ?? Entwicklungspotenzial:

**Dank seiner Größe, Raumaufteilung und Lage eignet sich das Objekt besonders für Bauträger, Wohnbauprojekte oder Mehrparteienhäuser.** Die zentrale Lage in Pöchlarn mit Garten und ausreichend Parkplätzen bietet attraktive Rahmenbedingungen für eine **zeitgemäße Neunutzung oder Umgestaltung.**

### *Highlights auf einen Blick:*

- *Massivbau mit vielseitigem Nutzungspotenzial*
- *Großzügige Wohn- und Nutzflächen*
- *Eigener Gastgarten & umfangreiche Parkmöglichkeiten*
- *Zentrale Stadtlage in Pöchlarn*
- *Ideal für Bauträger und Immobilienentwickler*

Für nähere Informationen, Grundrisse oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, und laden Sie auch ein, sich via den beiden **unter den Links abrufbaren Videos**, einen noch besseren **Eindruck zum Zustand und der Lage** des Objektes, zu machen!