

## **Voll ausgestattetes Gasthaus mit Wohnung in Angern an der March**



Außenbereich, Gastgarten

**Objektnummer: 3118\_749**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Angern an der March
<b>Baujahr:</b>	ca. 1922
<b>Nutzfläche:</b>	478,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 233,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,70
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

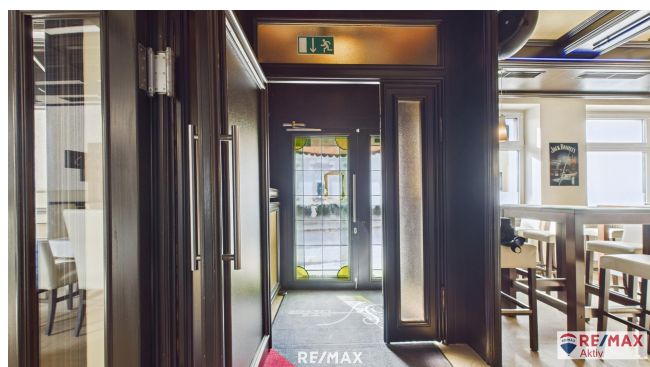
### Armin Raffelsberger

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088  
H +43 676 388 79 07

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

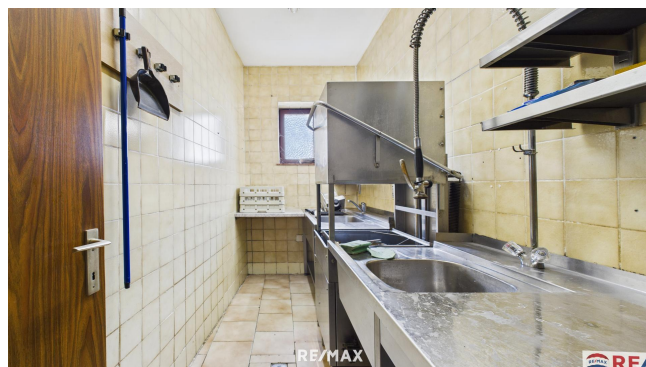
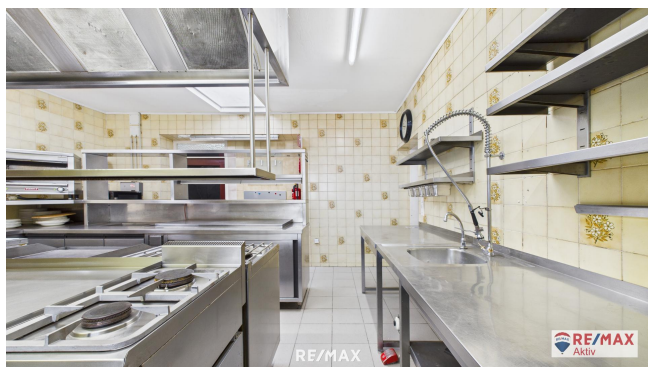






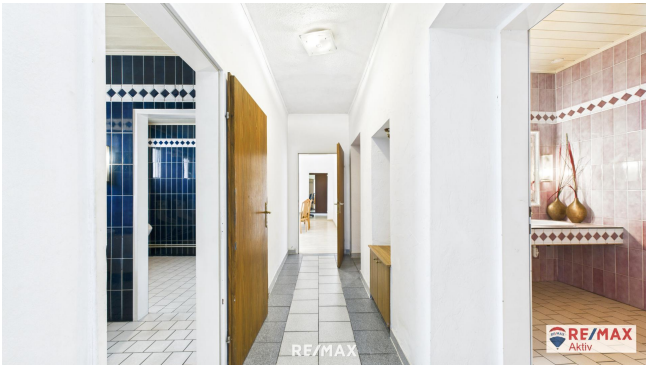




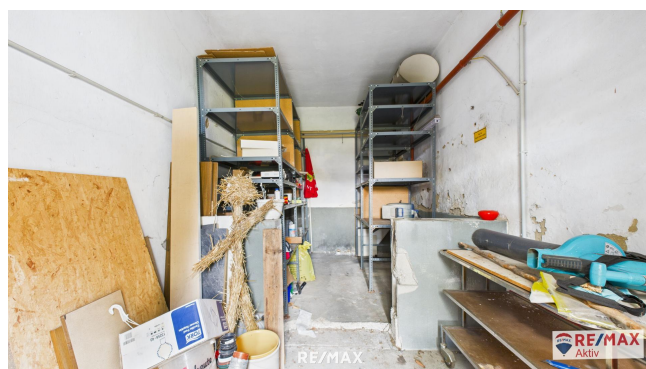






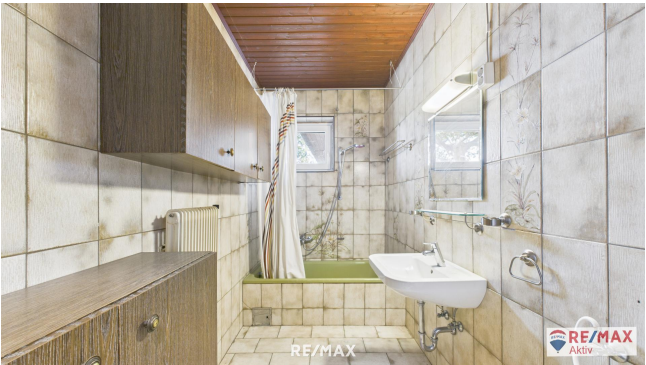


















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein traditionsreiches, vollständig ausgestattetes Gasthaus in Angern an der March. Das Gebäude wurde im Jahr 1922 errichtet und 1934 erstmals gewerblich genutzt. Ein größerer Umbau erfolgte 1984. Seitdem wurde das Objekt laufend instand gehalten und ist in gutem Zustand.

Der Gastronomiebetrieb bietet eine Gesamtnutzfläche von rund 478,60 m<sup>2</sup>, die sich auf das Hauptgebäude inkl. kleiner Wohnung und dem Nebengebäude verteilt. Die Hauptfläche umfasst etwa 367,85 m<sup>2</sup> und beinhaltet den großzügigen Gastraum mit Schankbereich, eine voll ausgestattete Küche, zwei begehbare Kühlräume, eine Garderobe sowie ein Büro und funktionale Backoffice-Räumlichkeiten. Die Aufteilung ist praktisch gelöst und erlaubt einen reibungslosen Ablauf des täglichen Betriebs.

Im Außenbereich befindet sich ein großer Gastgarten mit Bühne, der insbesondere in den Sommermonaten zusätzlichen Platz und Atmosphäre bietet. Die Bühne kann eingeschränkt genutzt werden, eignet sich aber gut für kleinere Veranstaltungen oder musikalische Darbietungen.

Das Nebengebäude mit einer Fläche von rund 110 m<sup>2</sup> unterteilt sich in einen ca. 51 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich, der direkt an den Gastronomiebereich anschließt, sowie weitere Lager- und Stauraumflächen. Damit besteht eine ideale Kombination aus Betriebs- und Wohnmöglichkeit auf einem Grundstück.

Die technische Ausstattung ist vollständig vorhanden. Ein aktueller Elektrobefund liegt vor. Die jährlichen Betriebskosten und Energieverbräuche liegen in einem realistischen Rahmen.

Fakten im Überblick:

- Gesamtnutzfläche: ca. 478,60 m<sup>2</sup>
- Lokalfäche: ca. 367,85 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude gesamt: ca. 110,00 m<sup>2</sup>
- davon Wohnbereich: ca. 51,00 m<sup>2</sup>
- Lager-/Stauraum: ca. 59,00 m<sup>2</sup>
  
- Baujahr: 1922
- Erstnutzung gewerblich: 1934
- Umbau: 1984
- Gastgarten mit Bühne (beschränkte Nutzbarkeit)
- Elektrobefund vorhanden
- Gasverbrauch: ca. 40.000 kWh/Jahr
- Stromverbrauch: ca. 7.000 kWh/Jahr
- Gemeindegeld: ca. € 200,- / Monat



- Ein gepflegtes Objekt mit Charakter und allen Voraussetzungen für einen voll funktionsfähigen Gastronomiebetrieb – bereit für seine nächste erfolgreiche Nutzung.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
H 2  
ei 3  
z 3.  
w 6  
är k  
m W  
e h/  
b (  
e m  
d 2a  
ar)  
f:  
KI F  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 2.  
ak7  
to  
r  
G  
es  
a  
m  
te  
n  
er

gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
nz  
:  
Kl E  
as  
se  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
nz  
: