

## **Vielseitiges Gastro-, Event- und Wohnobjekt mit großem Potenzial**



**RE/MAX**

20240906\_172322

**Objektnummer: 2699\_1677**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Gastgewerbe  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2560 Berndorf  
**Alter:** Neubau  
**Nutzfläche:** 640,00 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 695.000,00 €  
**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Brigitta Grausam

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +43 676 33 44 111

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



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Ein Ort mit Zukunft – Vielseitiges Gastro-, Event- und Wohnobjekt mit großem Potenzial

Ein außergewöhnliches Anwesen sucht neue Visionäre – ideal für Privatpersonen, Unternehmer oder Investoren.

Zum Verkauf steht ein traditionsreicher Gastronomiebetrieb mit großzügigen Veranstaltungssälen sowie zwei Wohneinheiten auf zwei Ebenen – eingebettet in eine naturnahen Umgebung mit inspirierendem Weitblick. Die Liegenschaft bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, vom klassischen Gastro-Konzept über Büro- oder Ordinationsflächen bis hin zur hochwertigen Wohnnutzung.

Der Gastronomiebetrieb wurde über Jahrzehnte qualitätsbewusst geführt und wird derzeit nur noch für ausgewählte Festlichkeiten geöffnet.

Erdgeschoss – Gastronomie & Eventfläche mit Potential zur Neugestaltung

Nutzfläche ca. 383 m<sup>2</sup> – ideal für Gastronomie, Veranstaltungen, Seminare oder Präsentationen. Die Infrastruktur ist voll funktionsfähig, der Zustand gepflegt.

Raumaufteilung:

- Gastzimmer: 55,08 m<sup>2</sup>
- Extrazimmer: 32,01 m<sup>2</sup>
- Speisesaal 1: 49 m<sup>2</sup>
- Speisesaal 2: 105 m<sup>2</sup>
- Küche: 27,54 m<sup>2</sup>
- Büro 1: 14,06 m<sup>2</sup>
- Büro 2: 13,87 m<sup>2</sup>
- Abstell-/Lagerräume: gesamt 32,16 m<sup>2</sup>
- Sanitärräume: 16,76 m<sup>2</sup>
- Bad: 4,72 m<sup>2</sup>
- Gänge und Dielen: 32,31 m<sup>2</sup>

Entwicklungsdee:

Eine attraktive Option besteht in der Abtrennung der beiden Speisesäle (154 m<sup>2</sup>) zur eigenständigen Nutzung – etwa als Kanzlei, Praxis oder eine bis zwei Wohnungen. Die Räume verfügen über ausreichend Tageslicht, klare Grundrisse und lassen sich baulich gut separieren. Sanitäreinheiten wären noch zu errichten.

Der verbleibende Gastrobereich würde nach Umbau immer noch rund 229 m<sup>2</sup> umfassen – ein stimmiger Rahmen für einen reduzierten, aber hochwertigen Betrieb.

Neben dem Gebäude befindet sich eine großzügige Terrasse – vielseitig nutzbar als separater Zugang, Garten oder Parkplatz.

Obergeschoss – Wohnen mit Weitblick

Wohnfläche ca. 250 m<sup>2</sup> - Aktuell bestehen zwei Wohnungen mit rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zusätzlich steht ein unausgebauter Bereich von ca. 98 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zwei separate Stiegenhäuser ermöglichen flexible Nutzungskonzepte. Insgesamt ergibt sich eine potenzielle

Wohnnutzfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.

Ein Highlight ist die vorgelagerte Panoramaterrasse mit rund 115 m<sup>2</sup>, hoch über den Baumwipfeln – mit traumhaftem Blick auf die sanften Hügel, Wiesen und Wälder der Umgebung.

#### Kellergeschoß & Außenanlagen

- Nutzfläche Kellergeschoß: ca. 136 m<sup>2</sup> – ideal als Lager, Technik- oder Freizeiträume, Sanierung notwendig
- Grundstücksfläche: ca. 1.300 m<sup>2</sup> – teilweise als Gastgarten, teilweise als private Grünfläche nutzbar
- Architektenpläne für künftige Umbauten liegen bereits vor.

#### Laufende Instandhaltung & durchgeführte Sanierungen

- Wohnung OG: 1978–1980
- Gesamtrenovierung: 1997
- Gastzimmer: 1998
- WC-Anlagen: 2000
- Fenster Speisesäle: 2007
- Sesselausstattung: 2007
- Dachvorbau & Terrasse: 2019
- Gaszentralheizung: 2020

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten, laufend gewarteten Zustand.

---

#### Besondere Möglichkeiten

- Sofortiger Betrieb oder Verpachtung der Gastronomiefläche möglich
  - Umbau- und Erweiterungspotenzial für Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung
  - Sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Investoren und Eigennutzer
- Gerne präsentiere ich Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt im Rahmen einer unverbindlichen Besichtigung.

---

#### Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einem charmanter Ortsteil der Marktgemeinde Hernstein im Bezirk Baden, Niederösterreich – auf etwa 438 m Seehöhe, inmitten intakter Natur, klarer Luft und absoluter Ruhe.

#### Entfernungen (mit dem PKW):

- Leobersdorf (A2): 16 Min.
- Baden: 23 Min.
- SCS: 30 Min.
- Wien (Meidling/Altmannsdorf): 40 Min.
- Wiener Neustadt (Fischchapark): 21 Min.

#### Geschichte & Umgebung:

Die Region blickt auf eine interessante Geschichte zurück – unter anderem als Rückzugsort der Habsburger. Leopold Ludwig von Österreich ließ das nahegelegene Schloss Hernstein

Mitte des 19. Jahrhunderts im Stil der englischen Gotik durch Theophil von Hansen umbauen – ein herausragendes Beispiel des Historismus in Österreich.

Ein Ort zum Leben, Arbeiten, Feiern – mit Weitblick und Möglichkeiten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!