

## **Modernes Geschäftslokal mit zwei Wohnungen im Zentrum von Wagrain**



Geschäftslokal

**Objektnummer: 1655\_2326**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5602 Wagrain
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

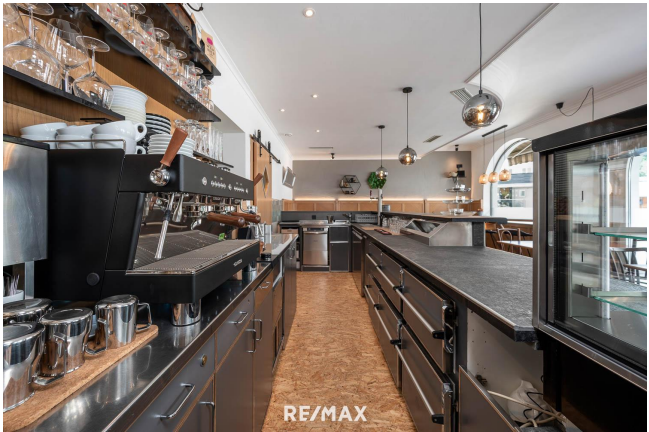
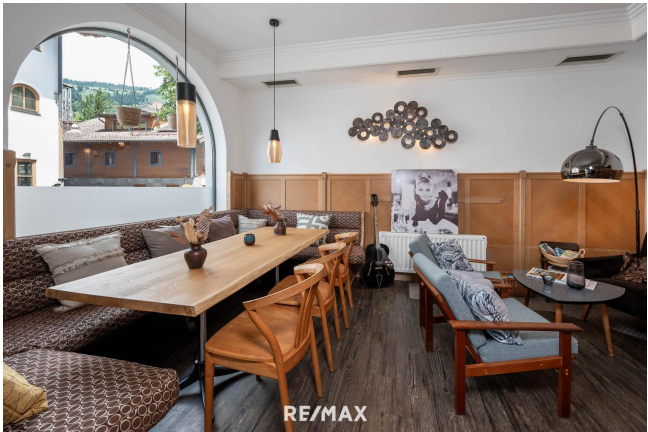


**Paul Wentzke**

RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.  
Hauptstraße 44  
5600 St. Johann im Pongau

T +43/6412/20250  
H +43 6412 20 250

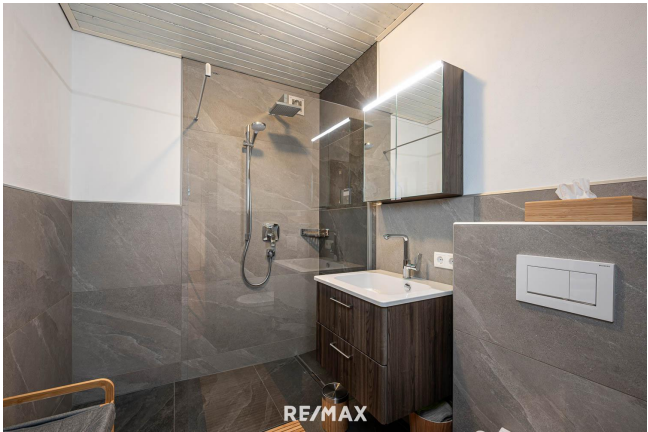
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



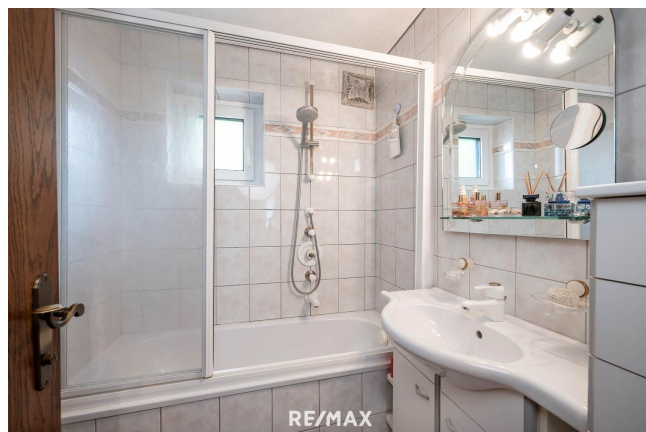
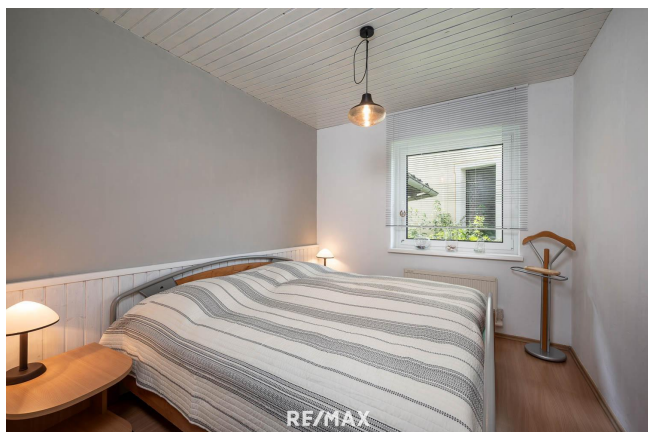




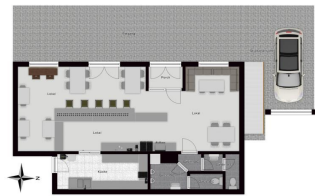












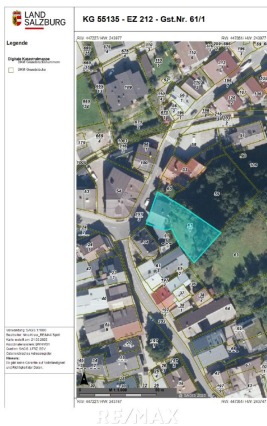
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Modernes Geschäftslokal im Zentrum von Wagrain – perfekte Basis für Ihr Gastronomiekonzept

Diese attraktive Gastronomiefläche liegt im Herzen von Wagrain und bietet durch seine moderne Ausstattung und die zentrale Lage ideale Voraussetzungen für Gastronomie- oder Gewerbebetriebe.

Das Objekt überzeugt durch seine hochwertige Sanierung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein ansprechendes Umfeld im beliebten Tourismusort.

Gastronomische Fläche mit Potenzial

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst ca. 80 m<sup>2</sup> und wurde 2022 umfassend saniert und komplett neu eingerichtet.

Die gesamte Ausstattung befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik und erfüllt die Anforderungen eines modernen Gastronomiebetriebs.

Der offene Grundriss bietet Platz für etwa 30 Innensitzplätze, ergänzt durch die Möglichkeit einer Terrassenfläche mit rund 20 Sitzplätzen – perfekt für ein Café, Bistro, eine Bar oder ein kleines Restaurant.

Die zentralen Schaufensterflächen bieten hohe Sichtbarkeit und schaffen ideale Bedingungen, um Laufkundschaft und Stammgäste gleichermaßen anzusprechen.

Die Nutzung ist flexibel und kann individuell an Ihr Konzept angepasst werden – ob klassischer Gastronomiebetrieb, Frühstückslokal, Weinbar oder Café.

Ergänzende Wohnmöglichkeiten im Haus

Im selben Gebäude befinden sich zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 144 m<sup>2</sup> (ca. 80 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und ca. 64 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss).

Diese bieten sich ideal als Betriebswohnung, Personalunterkunft oder zusätzliche Einnahmequelle an – eine perfekte Kombination für Betreiber, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Lage

Die zentrale Lage im Ortskern von Wagrain ist ein entscheidender Erfolgsfaktor:

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Talstation der Bergbahnen, zahlreiche Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen sowie Restaurants und Geschäfte.

Wagrain zählt zu den beliebtesten Ganzjahresdestinationen im Salzburger Land und bietet eine stabile Gäste- und Einwohnerfrequenz.

Fazit

Ein modernes, startbereites Geschäftslokal in Toplage – ideal für Gastronomen, Unternehmer oder Investoren, die ein langfristig wertbeständiges Objekt mit zusätzlicher Wohn- oder Vermietungsoption suchen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 97.0 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärme C

Bedarfskoeffizient:

Gesamter Faktor 1.93

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G D

Gesamte Energieeffizienz:

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!