

**Pension mit Gastronomie & Entwicklungspotenzial in  
zentraler Lage von Braunau am Inn – zu verkaufen**

**KONEX**  
IMMOBILIEN

**KONEX**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7678/319**

**Eine Immobilie von KONEX Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5280 Braunau am Inn
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	643,48 m²
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Bäder:</b>	15
<b>WC:</b>	15
<b>Balkone:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 13,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,86
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny**

KONEX Immobilien GmbH  
Alpenstraße 26  
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

**KONEX**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## **Pension & Gastronomie in Braunau am Inn zu Verkaufen**

Diese hochwertige Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Braunau am Inn, unmittelbar nahe der Bezirkshauptmannschaft, und vereint laufenden Betrieb, stabile Substanz und erhebliches Entwicklungspotenzial.

## **Objektbeschreibung**

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 umfassend und grundlegend umgestaltet. Im Zuge dieser Sanierung wurden nicht nur Dachstuhl und Dacheindeckung erneuert, sondern auch Grundrissstrukturen adaptiert, Wände versetzt und neue Räume geschaffen. Die gesamte Liegenschaft wurde funktional und technisch neu organisiert und präsentiert sich seither in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Im Erdgeschoss befindet sich eine etablierte Pizzeria mit Gastraum, Küche, Lager und Nebenräumen sowie einer großzügigen Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt der Empfangsbereich der Pension sowie sechs Gästezimmer, jeweils mit eigenem Bad und WC. Im ersten Obergeschoss stehen acht weitere Zimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung, ebenfalls alle mit Bad und WC ausgestattet. Im Kellergeschoss befinden sich Heizraum, Waschraum sowie Abstellflächen. Das Dachgeschoss verfügt über einen Wasch- und Trockenraum und bietet zusätzlich Ausbaupotenzial.

## **Flächen & Eckdaten**

Grundstücksfläche: ca. 899 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche Bestand: ca. 643 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl Pension: 14

Gastronomie mit Terrasse im Erdgeschoss

## **Entwicklungspotenzial Wohnen**

Für die Liegenschaft liegen Entwurfsplanungen zur Umnutzung in mehrere Wohneinheiten vor.

Eine Umgestaltung in rund acht Wohnungen ist grundsätzlich darstellbar, vorbehaltlich

behördlicher Genehmigungen. Die entsprechenden Planungsunterlagen und  
Flächenaufstellungen

können bei Interesse gerne übermittelt werden.

## **Energieausweis**

Ein gültiger Energieausweis ist vorhanden. Die energetischen Kennwerte basieren auf dem sanierten Gebäudestand nach der umfassenden Umgestaltung im Jahr 2016. Die detaillierten Energiekennzahlen sind dem Energieausweis im Anhang zu entnehmen.

## **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit in innerstädtischer Lage mit laufendem Betrieb, solider Substanz und flexibler Zukunftsperspektive – ideal für Investoren, Betreiber oder Entwickler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap