

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



Objektnummer: 7678/319

Eine Immobilie von KONEX Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5280 Braunau am Inn
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	643,48 m ²
Zimmer:	20
Bäder:	15
WC:	15
Balkone:	5
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 13,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Provisionsangabe:	

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 m²

Gesamtnutzfläche Bestand: ca. 643 m²

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