

*****Einzigartiges Gewerbeobjekt in optimaler Lage:
Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Träume!*****



01_Vogelperspektive

Objektnummer: 3812_247

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwöbing
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8665 Langenwang
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.853,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Jörg Kapfer

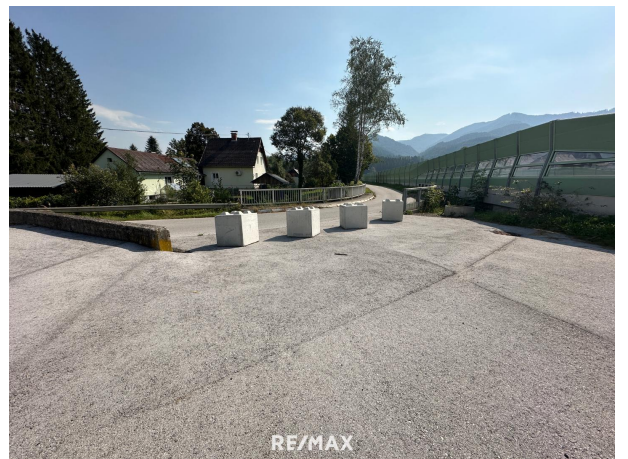
RE/MAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg



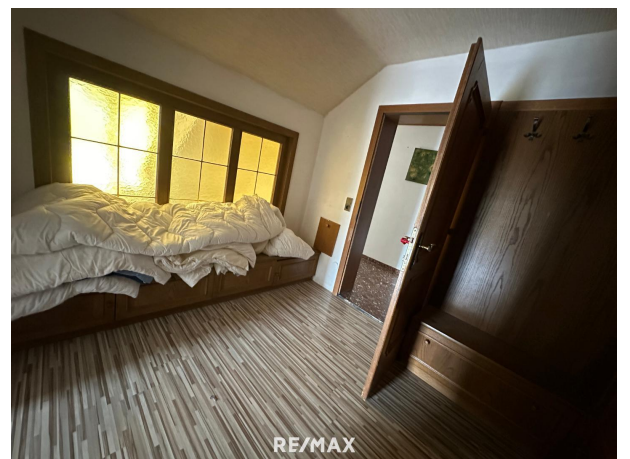


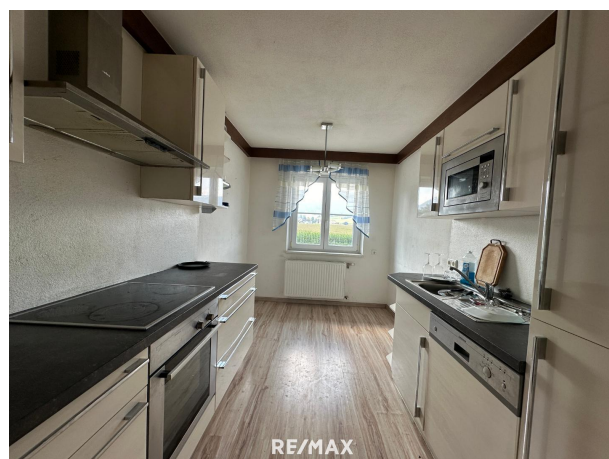
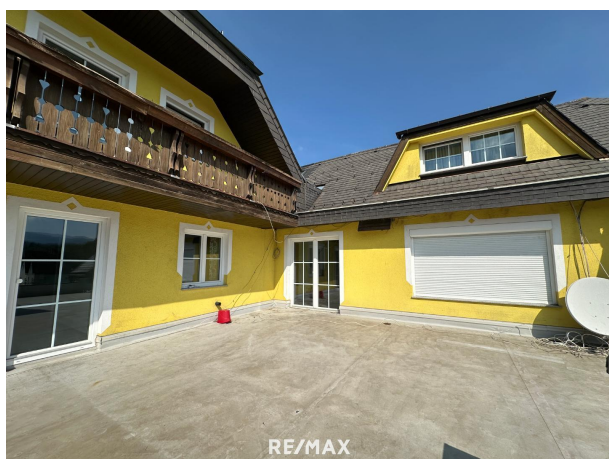


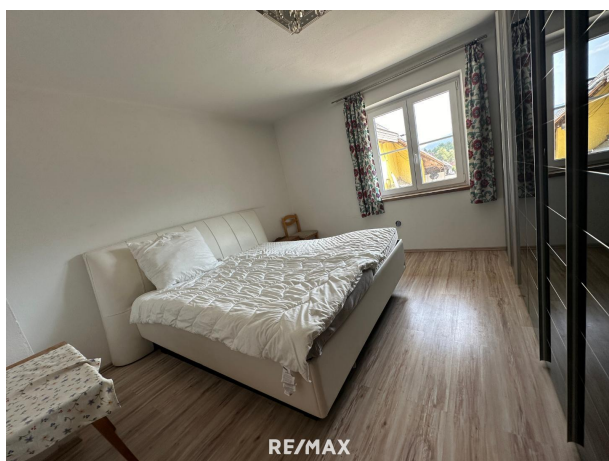


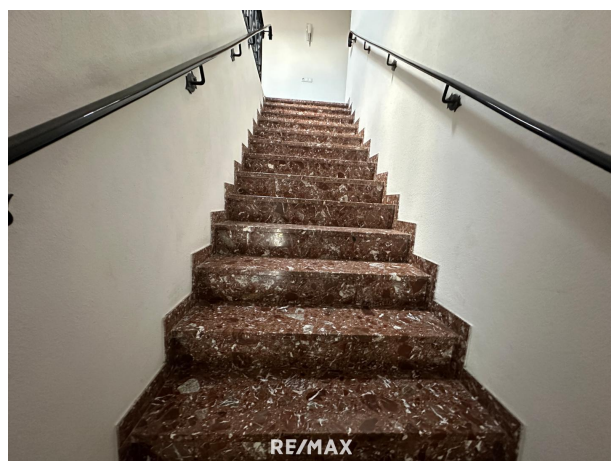


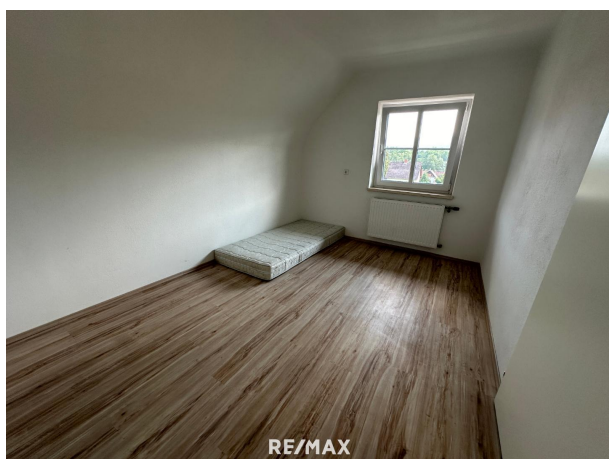




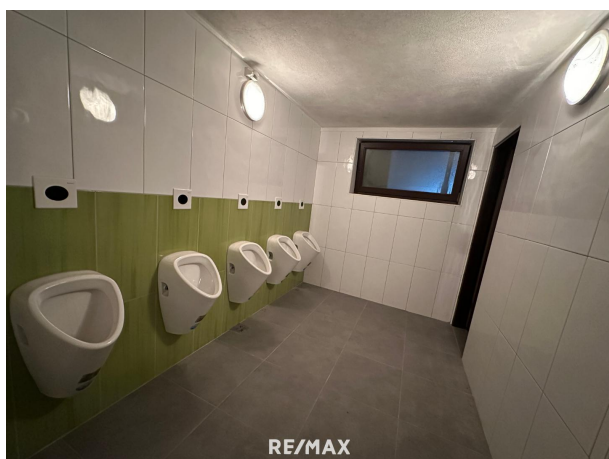
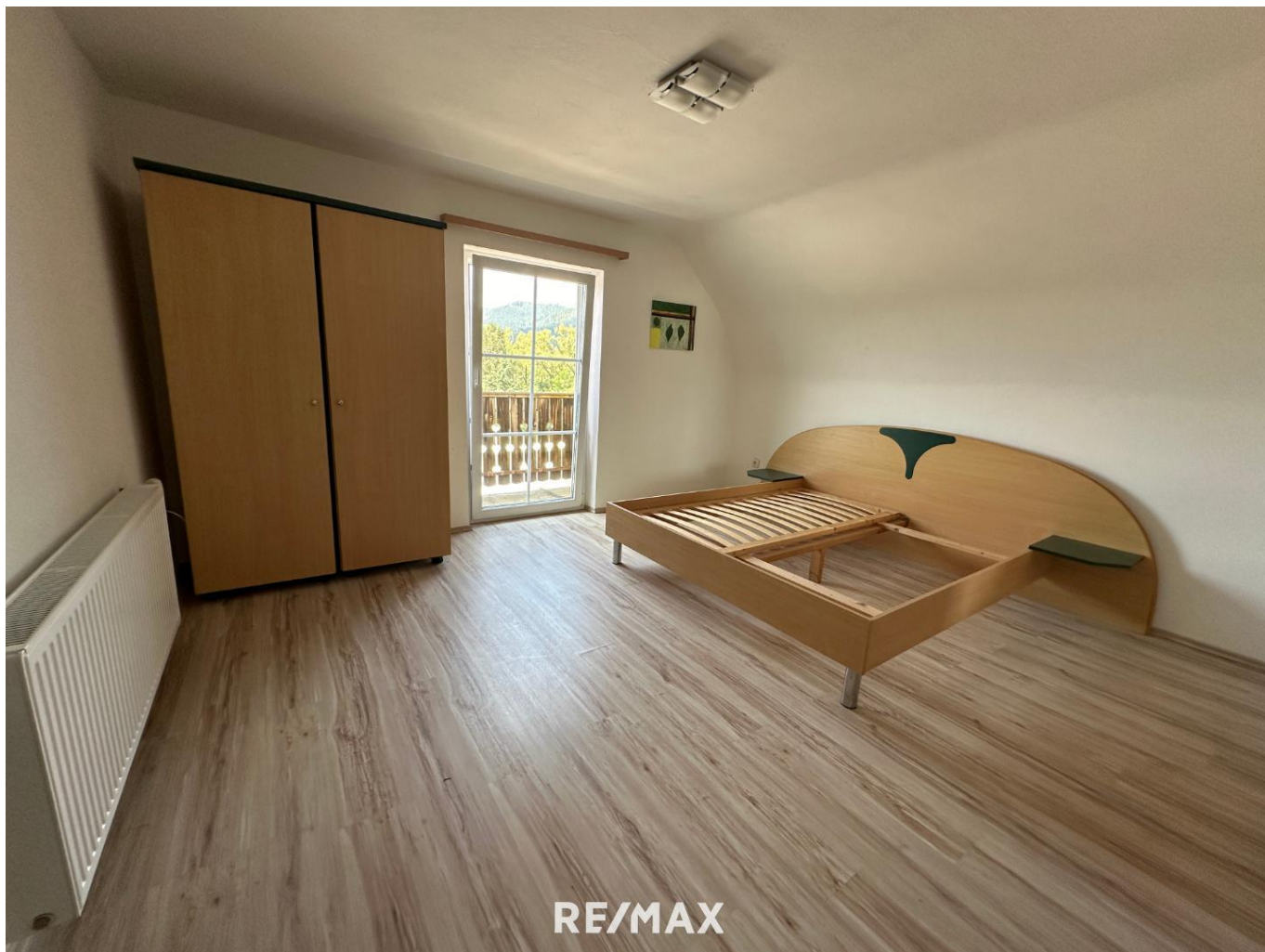












Objektbeschreibung

****Einzigartiges Gewerbeobjekt in optimaler Lage: Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Träume!***

Erkennen Sie den Werbewert !

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre unternehmerischen Visionen in die Realität umzusetzen. Ursprünglich 1966 als Autobahnraststätte mit Hotel erbaut, wurde die Immobilie in den Jahren 1976, 1986 und 1996 mehrfach erweitert. Der aktuelle Eigentümer, der das Objekt 2010 erworben hat, nahm umfassende infrastrukturelle Maßnahmen und einen Ausbau der Zimmer vor. Ein besonderer Aspekt: Diese Liegenschaft ist die einzige privat geführte Autobahnraststation in Österreich, die nicht von der Asfinag betrieben wird.

Das Gebäude ist substanziell in gutem Zustand, bietet jedoch noch Optimierungspotenzial, um den heutigen Anforderungen an Effizienz und Komfort gerecht zu werden. Erste Modernisierungen wie Vollwärmeschutz und neue Fenster wurden bereits durchgeführt. Die Betriebsanlagengenehmigung ist aufrecht, wodurch der Betrieb sofort wieder aufgenommen werden kann.

Infrastruktur

Die Immobilie liegt an der Semmering Schnellstraße (S6), einer zentralen Nord-Süd-Verbindung Österreichs. Der Standort befindet sich in idealer Lage, inmitten der Strecke, was ihn zu einem strategischen Punkt für Reisende und Besucher des nahegelegenen Skigebiets Semmering macht. Hier können Ihre Gäste vor dem Skifahren eine Stärkung genießen oder sich nach einem aktiven Tag kulinarisch verwöhnen lassen.

Technische Ausstattung und Erschließung

- Wasser: Öffentlicher Anschluss und zusätzlicher privater Brunnen
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Strom: Öffentlicher Stromanschluss
- Heizung: Unabhängige Zentralheizung über Gastank, mit thermischer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Elektroinstallation: Regelmäßig überprüft und in einwandfreiem Zustand

Bauweise und Ausstattung

Das Gebäude weist typische Merkmale der 70er Jahre auf: Praktisches und einladendes Design, robuste Materialien wie Terrazzo und Kunstmarmor. Die Fenster wurden 2022

erneuert und entsprechen dem neuesten Standard mit dreifacher Isolierverglasung. Eine solide Holzbauweise des Daches und Schiefer-Eternit als Dacheindeckung sorgen für gute Wärmedämmung.

Nutzflächenübersicht

- Gesamtnutzfläche: ca. 1918 m²
- Grundstücksfläche: ca. 7.106 m²
- Wohnfläche: ca. 692 m² (Obergeschoss + Dachgeschoss)
- Restaurantbereich: ca. 576 m² (ohne Terrasse)
- Kellergeschoss: ca. 649 m² mit vielfältigen Lagerräumen, Technikräumen, Garage und Proberaum

Zusammenfassung

Diese einzigartige Immobilie besticht durch ihre vorteilhafte Lage, solide Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob als Hotel, Restaurant oder Raststation – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Chancen, Ihre Geschäftsideen in einer begehrten Umgebung zu verwirklichen. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, einer kontinuierlich modernisierten Infrastruktur und einem breiten Nutzungsspektrum macht dieses Objekt zu einer idealen Investition.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses einmalige Gewerbeobjekt persönlich vorstellen zu dürfen !

Genaue Beschreibung der einzelnen Räume:

Kellergeschoss:

Stiegenhaus WC-Anlage/Diele
WC-Anlage D+H
Technikraum/Heizraum (6 Heizkreise)
Lageraum/Tiefkühlzelle/Kühlraum/Brunnen
Vorraum/Stromkasten
Kellerraum mit WW-Boiler (2.000 L)
Gewölbekeller mit Windkessel/Tankraum
Garage unter Terrasse
Kellerraum (Proberaum)
Garage unter Terrasse
Kellerraum mit Eisstock-Asphaltbahn
Kellerraum (Schießplatz)
4 Kellerräume Rohzustand

Gesamtfläche: ca. 649 m² , Raumhöhe 2,10 m

Erdgeschoss Restaurant:

Seiteneingang
Lagerraum/Ausgang Fluchtweg/Buffer
Lager Küche
Lager Küche
Lager Küche zu Büro
Büro
Anrichte/Abwäsche
Küche mit kompletter Infrastruktur aus Nirosta
Stiegenaufgang
Durchgang zur Terrasse
Thekenbereich
Jagdstüberl mit Kamin
Ausgang zur Terrasse und Behinderten-WC
Behinderten-WC
Durchgang zum Saal/Stiegenaufgang/Stiegenabgang zur Toilette-Anlage im Keller
Festsaal mit Schiebetüren für Erweiterung
Erweiterungsraum für Saal
Extrazimmer
Terrasse mit Doppelflügeltür aus Schmiedeeisen/Glas

Gesamtfläche EG: ca. 576 m² ohne Terrasse

Obergeschoss Hotelbereich:

Gang/Stromkasten/Zugang
Wohnung
Gang zur Wohnung
Garderobe
Küche mit Ausgang zum Balkon
Zimmer 1
Vorraum
Zimmer 2 mit Ausgang zum Balkon
Bad mit Wanne und Dusche
WC
Zimmer 3 mit Bad/WC/Flur

Hotelbereich

Zimmer 4 mit Ausgang zum Balkon
Bad/WC

Vorraum
Bad
WC
Zimmer 5 mit Ausgang zum Balkon
Waschraum
Gang/Stromkasten
Abstellraum
Gang
Zimmer 6
Küche
Zimmer 7
Zimmer 8
Bad
WC
Zimmer 9
Bad mit WC
Zimmer 10
Bad/WC
Zimmer 11
Zimmer 12
Zimmer 13
Bad/WC
Gang

Gesamtfläche OG : ca. 410 m²

Hotelbereich Dachgeschoss:

Gang/Stiegenaufgang
Mansardenzimmer 14
Bad/WC
Vorraum
Mansardenzimmer 15
Küchenzeile
Stiegenaufgang
Mansardenzimmer 16
Vorraum
Küchenzeile
Bad/WC
Vorraum/Gang-WC/Zugang zu Dachboden
Gang-WC
Abstellraum
Vorraum
Bad

Zimmer 17

WC

Zimmer 18 mit Ausgang zum Balkon

Bad

Zimmer 19

Dusche/WC

Abstellraum

Gang-WC

Zimmer 20

Dusche/WC

Zimmer 21

Dusche/WC

Zimmer 22

Dusche/WC

Gesamtfläche Dachgeschoss: ca. 281 m² Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 1.67

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717