



+43 660 24 360 36

[anton-immobilien.at](http://anton-immobilien.at)

[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at)

**ANTON Andreas**

**Immobilientreuhänder**

## Wohnhaus/Gasthaus/Pizzeria



*Anton Immobilien e.U. [anton-immobilien.at](http://anton-immobilien.at)  
[andreas@anton-immobilien.at](mailto:andreas@anton-immobilien.at) +43 660 24 36 0 36*

### Daten & Fakten:

Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
EG:	ca. 125 m <sup>2</sup>
OG:	ca. 68 m <sup>2</sup>
Keller:	ca. 64 m <sup>2</sup>
Loggia:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	ca. 1036 m <sup>2</sup>
Garage 1:	ca. 20 m <sup>2</sup>
Garage 2:	ca. 23 m <sup>2</sup>
Küche:	2
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Eigentumsform:	Alleineigentum
Möblierungsart:	Einbauküche
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	Bauland-Wohngebiet
Baujahr:	ca. 1956
Heizungsart:	Fernwärme
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	möglich
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	272
Klasse HWB:	G
fGEE:	2,20
Klasse fGEE:	D
Ort:	Arnoldstein

### Kosten:

Kaufpreis:	€ 245.000,00
Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:	€ 8.820,00





---

## Beschreibung:

Das ca 1956 erbaute Haus befindet sich in der Marktgemeinde Arnoldstein in der Waldsiedlung. Es wurde hauptsächlich als Gasthaus betrieben, (ehemals Waldkafé, Krahvogel). Ein vorhandener Pizzaofen ist startklar. Im Erdgeschoss sind dreifach verglaste Fenster mit Rollos montiert. Beheizt wird es mit Fernwärme. Zurzeit steht es leer und wartet aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden.

## Raumaufteilung:

### EG:

Man kann das Haus durch zwei Eingänge betreten. Einmal durch den Eingang des ehemaligen Gasthauses, und einmal durch den Nebeneingang.

Vom Nebeneingang betritt man das Haus im Uhrzeigersinn gesehen, Stiegenaufgang, Stiegenabgang, Wc Damen mit Waschbecken, Wc Herren mit Pissoir Waschbecken am Gang, Küche, Gastraum mit Pizzaofen, Gaststube mit Theke und Sitzgelegenheiten.

### OG:

Über dem Treppenaufgang kommt man im Uhrzeigersinn gesehen, Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Dusche, separates Wc, Schlafzimmer 1, Küche und Schlafzimmer 2 mit jeweils einem Ausgang auf den Balkon

### KELLER:

Der geräumige Keller hat einmal den Heizraum mit Fernwärmestation, und einen Nebenraum

Am Grundstück befinden sich nördlich zwei Garagen unter dem Gastraum (Pizzaofen).



**Gaststube**



**Gaststube**



**Gaststube/ Pizzaofen**



**Gaststube/ Pizzaofen**



**Vorraum Erdgeschoss**



**WC Damen**



**WC Herren**



**Verteilerkasten**



**Selch**



**Fernwärmeanschluß**



**Keller**

---

Angeboten um € 245.000,--

**Kaufnebenkosten:**

**Grunderwerbsteuer: 3,5 %**

**Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %**

**Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar**

**Provision inkl. USt: € 8.820,00 ( 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)**

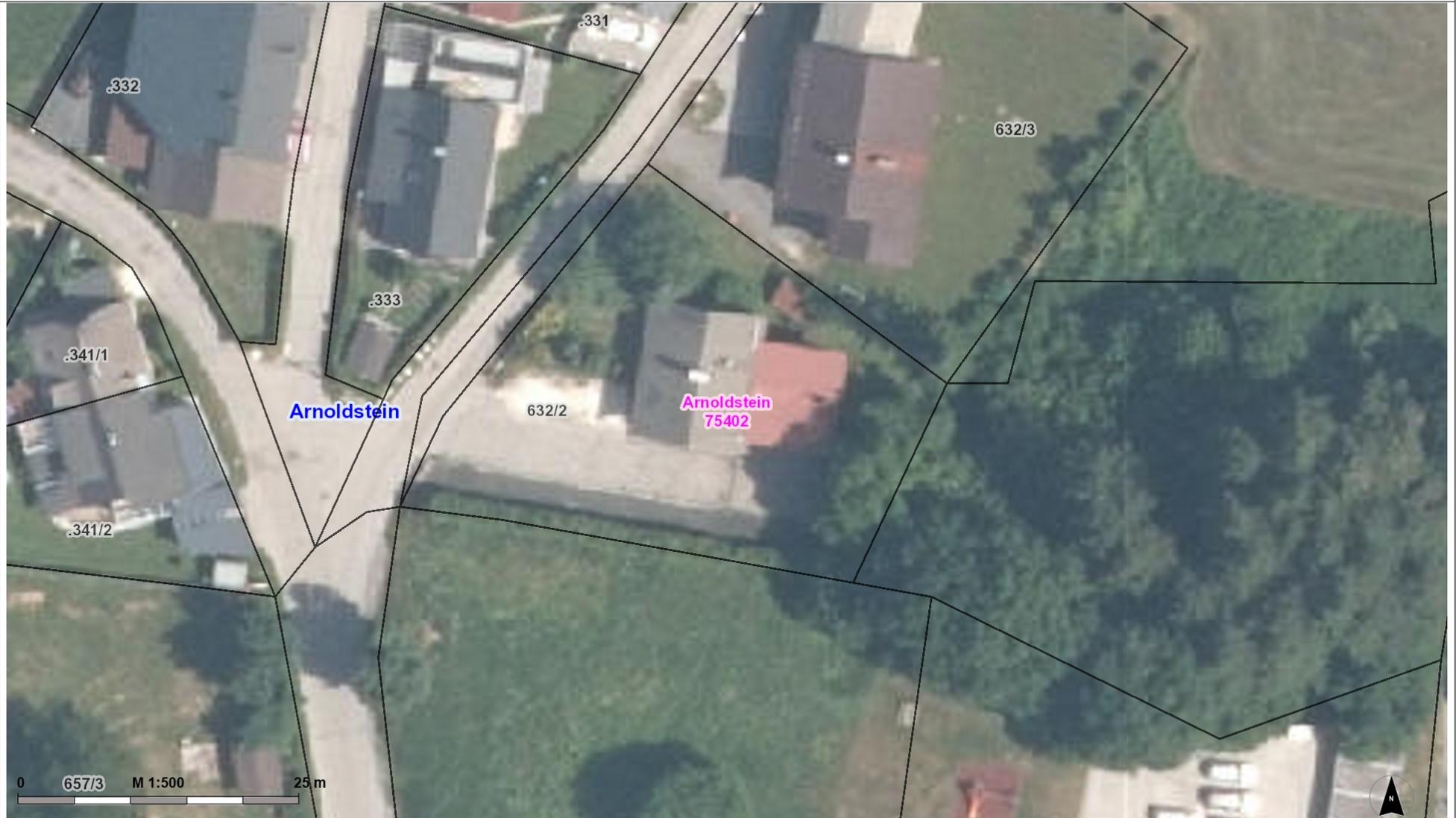
*Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten*

---

The logo for Anton Immobilien e.U. features a stylized, hand-drawn signature 'A' in black. The 'A' is formed by a single continuous line that loops around the top and bottom of the letter. To the right of the 'A', the word 'nton' is written in a bold, black, sans-serif font. Below 'nton', the word 'mmobilien' is written in a green, sans-serif font, followed by 'e.U.' in a smaller, black, sans-serif font.

**Anton**  
**mmobilien** e.U.

Erlendorf 82 9587 Riegersdorf  
Mobil: +436602436036  
andreas@anton-immobilien.at



Erstellt am: 13.06.2023 von:

Maßstab: 1:1000

