

Monteurunterkunft mit erteilter Baugenehmigung · Ringstraße 14 · 94234 Viechtach · Bayerischer Wald

Zentrale Altstadtlage im staatlich anerkannten Luftkurort · genehmigte Nutzungsänderung zum Boardinghouse (Bescheid des Landratsamts Regen vom 22.06.2026) · ca. 61 m² Nutzfläche im Erdgeschoss zzgl. ca. 40 m² Keller mit historischem Gewölbe · ideal für Kapitalanleger und Selbstbetreiber.



Außenansicht: ebenerdiger Zugang und Fensterfront an der Ringstraße (Foto: Eigentümerin)



DIESES EXPOSÉ WURDE ERSTELLT MIT SYNQESTATE.COM

85.000 €

Kaufpreis
provisionsfrei

ca. 61 m²

Nutzfläche EG
+ ca. 40 m² Keller

Genehmigt

Baugenehmigung
vom 22.06.2026

3–4 Betten

Kapazität
Boardinghouse-Nutzung

DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Management Summary

Eckdaten

Objektart	Boardinghouse / Monteurunterkunft (Beherbergungseinheit, EG + KG)
Adresse	Ringstraße 14, 94234 Viechtach
Lage	Altstadt/Zentrum · Landkreis Regen · Niederbayern
Flurstück	Nr. 179, Gemarkung Viechtach
Nutzfläche EG	ca. 61 m² (lt. Bauvorlage)
Kellerflächen	ca. 40 m², inkl. historischem Gewölbekeller
Kapazität	3–4 Betten (je nach Möblierungskonzept)
Letzte Nutzung	Spielhalle (Nutzungsänderung genehmigt)
Baugenehmigung	erteilt am 22.06.2026 (Az. BV-427-V-2025, Landratsamt Regen)
Kaufpreis	85.000 € · provisionsfrei
Erwerbsnebenkosten	ca. 5–5,5 % (GrESt 3,5 %, Notar/Grundbuch)
Energieausweis	lag bei Erstellung nicht vor, wird nachgereicht

Stärken auf einen Blick

- **Baurecht gesichert.** Nutzungsänderung zum Boardinghouse genehmigt – kein Genehmigungsrisiko für den Käufer.
- **Niedriger Einstieg.** 85.000 € provisionsfrei – rund 1.400 €/m² EG-Fläche, seltene Ticketgröße im Segment.
- **Zentrale Lage.** Wenige Schritte zum historischen Stadtplatz; Versorgung, Gastronomie und Stellplätze fußläufig.
- **Doppelte Nachfrage.** Industrie & Handwerk (LINHARDT, Rohde & Schwarz Teisnach, Klinik) plus Tourismus im Luftkurort.
- **Effizientes Raumprogramm.** Ca. 40 m² Hauptraum, zwei separate WCs, Waschraum – ausgelegt auf Mehrfachbelegung.
- **Substanz mit Charakter.** Historischer Gewölbekeller, große Fensterfront, massives Bestandsmauerwerk.

≈ 1.400 €/m²

Kaufpreis je m²
EG-Nutzfläche

≈ 840 €/m²

bezogen auf ca. 101 m²
Gesamtfläche EG + KG

0 %

Käuferprovision

2 Zielgruppen

Monteure &
Feriengäste

DAS OBJEKT

Objektbeschreibung

Flächenaufstellung

Erdgeschoss	
Aufenthalt / Schlafen	40,27 m ²
Flur / Garderobe	11,24 m ²
Waschraum	3,54 m ²
WC 1	2,88 m ²
WC 2	2,79 m ²
Summe EG	ca. 60,7 m²
Kellergeschoss	
Keller (Gewölbe)	20,73 m ²
Vorraum	11,07 m ²
Technik	8,44 m ²
Summe KG	ca. 40,2 m²
Gesamtfläche	ca. 100,9 m²

Flächenangaben lt. Bauvorlage (Austauschplan Nr. 3 vom 02.06.2026), gerundet.



Grundriss Erdgeschoss – Einheit farblich hervorgehoben (Auszug Bauvorlage)

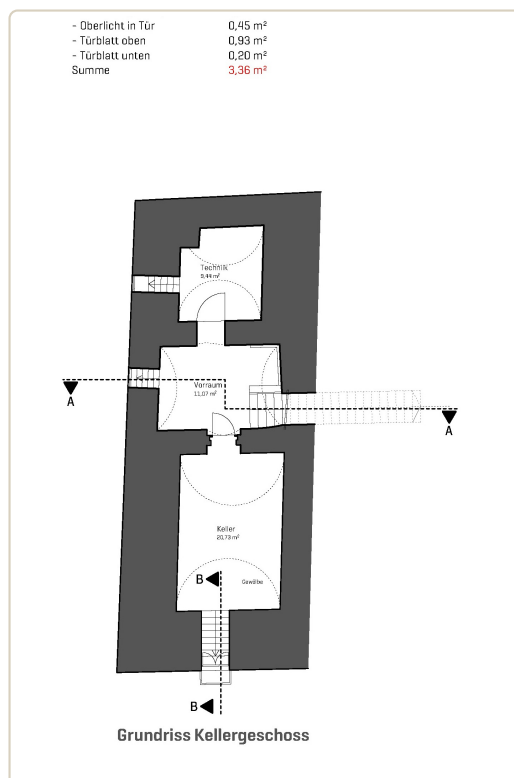
AUSSTATTUNG

Ausstattung & Raumkonzept

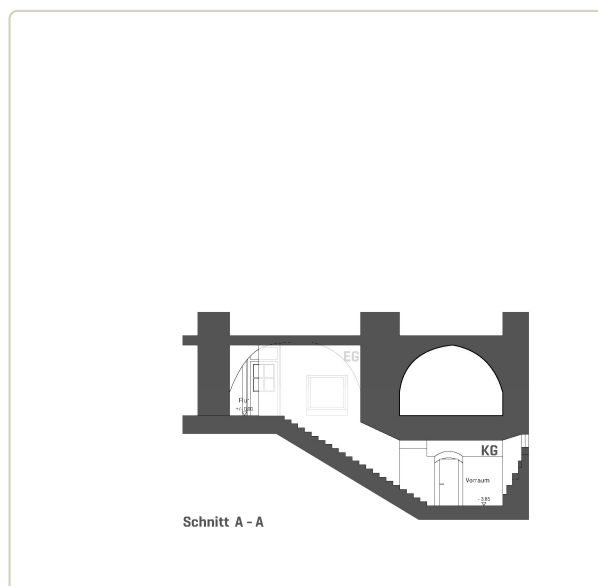
- Ebenerdiger, separater Zugang direkt von der Ringstraße – ideal für wechselnde Gäste und Selbst-Check-in-Konzepte
- Große Fensterfront mit Schaufenstercharakter (Fenster ca. $1,34 \times 1,34$ m) plus Oberlicht in der Eingangstür
- Aufenthalts-/Schlafbereich mit ca. 40 m^2 – flexibel möblierbar (3–4 Betten, Pantry-/Loungezone möglich)
- Zwei getrennte WCs – praxisgerecht bei Mehrfachbelegung
- Waschraum mit vorgesehenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner (lt. Plan)
- Historischer Gewölbekeller (ca. 21 m^2), Vorraum und separater Technikraum im Untergeschoss
- Massives Bestandsmauerwerk, Ergänzungen in Trockenbauweise gemäß geprüfter Planung
- Querlüftung der Einheit lt. Planunterlagen möglich – gutes Raumklima im Betrieb

BELICHTUNGSNACHWEIS ERFÜLLT

Erforderliche Belichtungsfläche: **$3,30 \text{ m}^2$** · vorhandene Glasflächen (Fenster, Oberlicht, Türblattverglasungen): **$3,36 \text{ m}^2$** . Der Nachweis für den Aufenthalts-/Schlafraum ist damit gemäß geprüfter Bauvorlage erbracht.



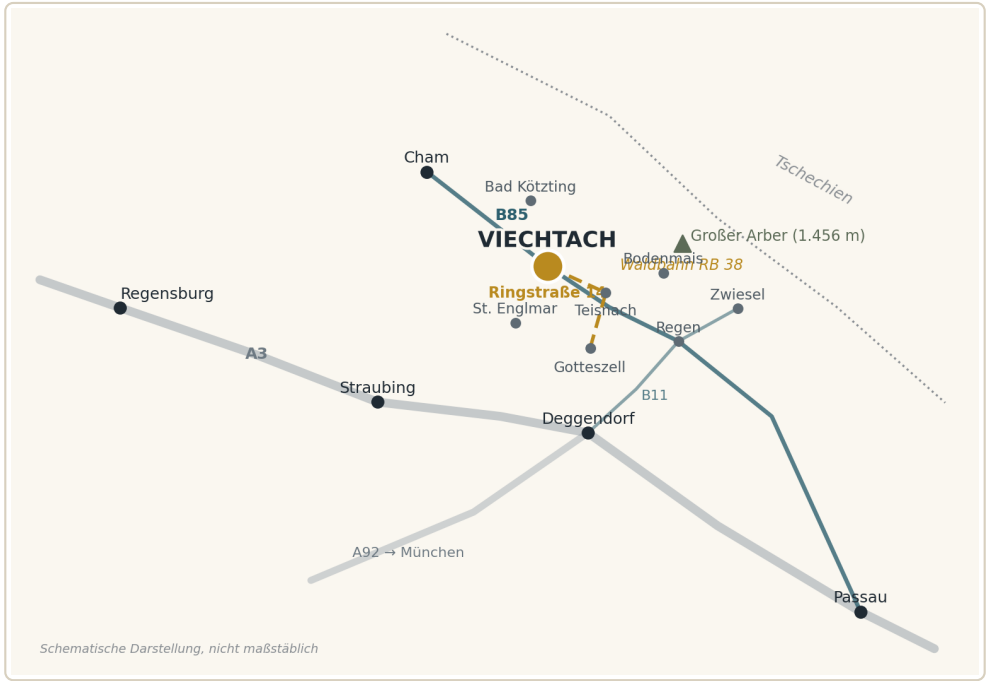
Grundriss Kellergeschoss mit Gewölbe (Auszug Bauvorlage)



Schnitt A-A: Erdgeschoss und Gewölbekeller (Auszug Bauvorlage)

STANDORTANALYSE · MAKROLAGE

Viechtach – Luftkurort mit Wirtschaftskraft



Lage in Ostbayern: B 85, A 3/A 92-Anbindung über Deggendorf/Bogen, Waldbahn RB 38 (eigene, schematische Darstellung)

Entfernungen (Straße, ca.-Werte)

Bad Kötzing	13 km	Regen (Kreisstadt)	24 km	Cham	28 km	Bogen (A 3)	30 km
Deggendorf (A 92/A 3)	32 km	Straubing	50 km	Skigebiet Pröller / St. Englmar	15 km	Großer Arber	30 km

STANDORTANALYSE · MIKROLAGE

Zentraler geht es kaum – und die Nachfrage ist da

Nachfragetreiber im Detail

- **Industrie vor Ort.** Die LINHARDT Group – internationaler Verpackungshersteller – hat ihren Hauptsitz in Viechtach; am Standort arbeiten mehrere hundert Beschäftigte.
- **Hightech in Pendelnähe.** Das Rohde & Schwarz-Werk Teisnach (ca. 8 km) zählt über 2.200 Mitarbeitende – inklusive Montage-, Service- und Projektpersonal mit Unterbringungsbedarf.
- **Gesundheitswesen.** Die Arberlandklinik Viechtach beschäftigt rund 240 Personen; Honorärärzte und Pflegekräfte auf Zeit fragen regelmäßig möblierten Wohnraum nach.
- **Bahn & Infrastruktur.** Waldbahn RB 38 im dauerhaften Regelbetrieb (seit 12/2025); die Länderbahn-Werkstatt in Viechtach ist langfristig gesichert.
- **Handwerk & Bau.** Laufende Sanierungs- und Infrastrukturprojekte in der Region erzeugen kontinuierliche Nachfrage nach Monteurbetten.
- **Tourismus.** Luftkurort im Bayerischen Wald: Großer Pfahl, „Bayerisch Kanada“, Skigebiete Pröller und Großer Arber – Feriengäste als zweite Zielgruppe.



INVESTMENT CASE

Ertragspotenzial (indikative Modellrechnung)

Boardinghouses und Monteurunterkünfte werden betreiberorientiert vermarktet – bei entsprechender Auslastung liegen die Erlöse deutlich über der klassischen Wohnraumvermietung. Die folgende Modellrechnung zeigt indikative Größenordnungen für die angebotene Einheit bei Belegung mit 3–4 Betten:

Szenario	Betten	Preis je Bett/Nacht	Auslastung	Erlös p. a.	Brutto-Anfangsrendite ¹
Konservativ	3	20 €	50 %	ca. 11.000 €	ca. 12,9 %
Basis	4	22 €	60 %	ca. 19.300 €	ca. 22,7 %
Ambitioniert	4	25 €	72 %	ca. 26.300 €	ca. 30,9 %

¹ Erlös p. a. ÷ Kaufpreis 85.000 €; vor Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Leerstand, Steuern und Finanzierung. Rechenbasis: Betten × Preis × 365 Tage × Auslastung, gerundet.

Alternative: planbare Pauschalvermietung**ERWERBSNEBENKOSTEN (ÜBERSCHLÄGIG)**

Grunderwerbsteuer Bayern (3,5 %): **2.975 €**

Notar & Grundbuch (ca. 1,5–2,0 %): **ca. 1.300–1.700 €**

Maklerprovision: **0 €**

Gesamt: ca. 4.300–4.700 € – die Provisionsfreiheit senkt die Einstiegskosten spürbar.

FÜR WEN EIGNET SICH DAS OBJEKT?

Hinweis: Unverbindliche Modellrechnung ohne Gewähr. Tatsächliche Erlöse hängen von Ausbau, Möblierung, Betriebskonzept, Preis- und Auslastungsniveau sowie behördlichen Anforderungen ab. Dieses Exposé stellt keine steuerliche, rechtliche oder Anlageberatung dar.

SO FUNKTIONIERT DER BETRIEB

Betrieb in der Praxis: einfacher, als viele denken**Der typische Ablauf**

- ➊ Anfrage über Portal, Telefon oder direkten Firmenkontakt
- ➋ Bestätigung: Zeitraum und Preis fixieren – bei Firmen per Rechnung, üblich ist Vorkasse
- ➌ Self-Check-in über Schlüsselbox oder Smart Lock – Anwesenheit vor Ort nicht erforderlich
- ➍ Reinigung und Wäschewechsel beim Auszug – im eigenen Waschraum oder als externer Service

Rechtlich & organisatorisch überschaubar**GÄSTE GEWINNEN – DIE KANÄLE**

- Spezialportale wie Monteurzimmer.de, mein-Monteurzimmer.de oder Deutschland-Monteurzimmer.de – Firmen und Monteure suchen dort gezielt
- Reichweite: Booking.com und Airbnb als Zusatzkanal für Feriengäste und Wochenenden
- Lokal: Google-Unternehmensprofil („Monteurzimmer Viechtach“), Kleinanzeigen, Aushang bei Baumärkten und im Gewerbegebiet
- Direkt und provisionsfrei inserieren: **synqestate.com**

STAMMKUNDEN AUFBAUEN

- Bau-, Handwerks- und Zeitarbeitsfirmen der Region aktiv anschreiben; Projektleitungen der großen Arbeitgeber (LINHARDT, Rohde & Schwarz Teisnach, Klinik)
- Rahmenkonditionen oder Pauschalmiete je Bett vereinbaren – planbare Belegung für beide Seiten
- Zuverlässigkeit zahlt sich aus: WLAN, Parkmöglichkeit, saubere Übergabe, ordentliche Rechnung – zufriedene Firmen buchen wieder
- Belegungskalender pflegen, Bewertungen sammeln; Kalender-Tools synchronisieren mehrere Portale automatisch

Unterm Strich: näher an der klassischen Vermietung als am Hotelbetrieb – nur mit höherer Frequenz, kürzeren Verträgen und besserer Flächenrendite. Der Mehraufwand konzentriert sich auf Wechsel und Reinigung; beides ist planbar und vollständig delegierbar. Bei 3–4 Betten typischerweise wenige Stunden pro Woche.

AUF DEN PUNKT

Zehn gute Gründe für dieses Investment

- 1 Erteilte Baugenehmigung: Baurecht für die Beherbergungsnutzung liegt vor – kein Umnutzungsrisiko.
- 2 Einstiegspreis 85.000 €: seltene Ticketgröße für ein genehmigtes Beherbergungsobjekt.
- 3 Provisionsfrei: keine Käuferprovision, dadurch besonders niedrige Erwerbsnebenkosten.
- 4 Zentrale Altstadtlage: Stadtplatz, Gastronomie und Versorgung in wenigen Gehminuten.
- 5 Doppelte Zielgruppe: Monteure/Projektpersonal plus Feriengäste im Luftkurort.
- 6 Starker Arbeitsmarkt: LINHARDT (Hauptsitz Viechtach), Rohde & Schwarz Teisnach, Arberlandklinik.
- 7 Neue Bahnanbindung: Waldbahn RB 38 seit 12/2025 im dauerhaften Regelbetrieb.
- 8 Effizientes Raumprogramm: ca. 40 m² Hauptraum, zwei WCs, Waschraum, Querlüftung möglich.
- 9 Charakter-Substanz: historischer Gewölbekeller als Alleinstellungsmerkmal.
- 10 Flexibler Betrieb: Selbstbetrieb, Pauschalvermietung oder Verpachtung an Betreiber möglich.

GENEHMIGUNGSSTATUS

Baugenehmigung gemäß Art. 68 BayBO · Landratsamt Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde · Bescheid vom 22.06.2026 · Bausachen-Nr. BV-427-V-2025 · Vorhaben: „Nutzungsänderung der bestehenden Spielhalle in ein Boardinghouse“, Viechtach, Ringstraße 14, Flurnummer 179/0. Bestandteil sind die im vereinfachten Verfahren geprüften Bauvorlagen (Prüfstempel vom 15.06.2026). Vor Umsetzung sind die im Bescheid genannten Nachweise (u. a. Baubeginnsanzeige, Standsicherheits- und Brandschutznachweis) beizubringen; Bescheid liegt vollständig vor und wird ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt.

Ihre nächsten Schritte

KONTAKT & BESICHTIGUNG – INSERENTIN

TRANSPARENZ & VERANTWORTUNG

Anbieterkennzeichnung & rechtliche Hinweise

**Dieses Exposé wurde erstellt mit synqestate.com**

Der Marktplatz für Ferienwohnungen, Monteurzimmer & Beherbergungsbetriebe

INSERENTIN / ANBIETERIN DES OBJEKTS**Sabine Weiser**

Immobilienberaterin (iad Deutschland GmbH)

Donaustraße 47 · 94491 Hengersberg

Tel. +49 175 2466094

Verantwortlich für sämtliche Auskünfte, Informationen, Unterlagen und sonstigen Angaben dieses Exposés. Besichtigungstermine und weitere Auskünfte ausschließlich direkt bei der Inserentin. Privates Angebot · provisionsfrei.

iad Deutschland GmbH · c/o WeWork · Schleusenstr. 15–17 · 60327 Frankfurt am Main · www.iaddeutschland.de

PLATTFORM / HERAUSGEBERIN DES EXPOSÉS**ROLLE DER PLATTFORM – KEINE MAKLERTÄTIGKEIT**

synqestate.com ist ein Online-Marktplatz für Ferienwohnungen, Monteurzimmer und Beherbergungsbetriebe und wird von der EDEL Investment GmbH betrieben. Bei dem hier vorgestellten Objekt tritt die EDEL Investment GmbH **ausschließlich als Plattformbetreiberin** auf – nicht als Maklerin, nicht als Vertreterin einer Vertragspartei und nicht als Verkäuferin; ungeachtet einer sonstigen Tätigkeit der EDEL-Gruppe im Immobilienbereich wird im Rahmen dieses Angebots keine Maklerleistung erbracht. Es kommt kein Maklervertrag zustande, und es fällt keine Provision an. **Sämtliche Auskünfte, Informationen, Unterlagen sowie Flächen-, Zustands- und Preisangaben stammen von der Inserentin; die volle Verantwortung hierfür liegt allein bei der Inserentin.** Die EDEL Investment GmbH übernimmt hierfür keine Gewähr.

Weitere Hinweise

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein Angebot im Rechtssinne dar; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Objektbezogene Angaben in diesem Exposé gehen allgemeinen Plattforminformationen vor. Datenschutz: Anfragen über synqestate.com werden vertraulich und gemäß den gesetzlichen Datenschutzvorschriften behandelt; auf der Plattform werden ausschließlich technisch notwendige Cookies eingesetzt – Einzelheiten unter synqestate.com/datenschutz. Bildnachweise: Objektfoto der Inserentin; Plan- und Kartenauszüge aus den amtlichen Bauvorlagen; Übersichtskarte: eigene schematische Darstellung. Stand: 23.07.2026.