



## 92318 Neumarkt

Einmalig im Herzen der Altstadt!  
Wohn- und Geschäftshaus mit Kino und Tagescafé,  
Neumarkt

**190 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**609 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	420 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	609 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1959
---------	------

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
-----------------	-------------------

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1959
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Anwesen

- Stadtbekanntes Wohn- & Geschäftshaus in der Altstadt mit Historie
- Der Rialto-Palast: "Flackerndes Licht auf rotem Samt"
- Opulente Architektur mit hohen Decken und kunstvollen Verzierungen
- Kino + Gastronomie + Wohnen
- Grund ca. 609 m<sup>2</sup>, vom Eingang in der Kirchengasse bis zum Ausgang / Zufahrt über die Zißbergasse
- Durchgängig Massivdecken
- EG / UG: Kino, Café, Passage mit Präsentationsflächen
- 1. OG / 2.OG: Wohnen, Büro, Dachterrasse, Vorführraum

### Erdgeschoss:

- Kino mit Foyer + Tagescafé + Passage + Sanitär im Untergeschoss
- Nutzfläche ca. 420 m<sup>2</sup>
- Authentisch im Stil der 60iger Jahre
- Früher zusätzliche Nutzung des Tagescafés als Einzelhandelsfläche
- Passage: 5 Schaufenster für Plakatwerbung
- Kino: 276 Sitzplätze, voll eingerichtet
- Foyer: Kinokasse mit Popcorn-Verkauf und Sitzmöglichkeiten

### 1.Obergeschoss:

- Die Wohnetage mit Küche, Esszimmer, großzügigem Wohnzimmer mit Kachelofen, Bad/WC, Büro und verglaste Dachterrasse, Vorführraum mit Lager und Vorbereitung
- Die Etage kann auch als eigenständige 2 oder 3 Zimmer- Wohnung genutzt werden, Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss:

- Die Schlafetage mit 3 x Schlafen, Ankleide und Bad mit Wanne und Dusche, Balkon
- Auch diese Etage kann als eigenständige Wohnung genutzt werden, Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>

### Untergeschoss:

- Der Kopfbau zur Kirchengasse ist voll unterkellert mit Herren- und Damentoilette, 2 Vorratskeller, 1 Heiz- / & Technikraum (Gas-Zentralheizung, ca. 10 Jahre alt)
- Der Kinosaal ist nicht unterkellert
- Ordnungsgemäß stillgelegter Erdtank unter der Einfahrt Zißbergasse

### Garagen mit Zufahrt über die Zißbergasse:

- 2 Einzelgaragen
- 1 Geräteraum

### Chronik:

- Eröffnung am 25.12.1959 (Kino und Tagescafé)
- Erweiterung und Aufstockung der Wohnung im 2. Obergeschoss in 1964
- Schließung Tagescafé und Eröffnung einer Schuheinzelhandelsgeschäftes 1972
- Sanierung Foyer im heutigen Zustand in 1979
- Sanierung Sanitärbereiche des Kinos in 2000
- Neue Kinobestuhlung in 2001
- Popcornstand 2002
- Erneuerung Kino-Dach in 2010
- Digitalisierung der Kinovorführung in 2012
- 60igstes Jubiläum Rialto-Palast am 25.12.2019

Kaufpreis: Auf Anfrage



**Fazit:**

Dieses Angebot bietet die einmalige Chance ein intaktes Lichtspielhaus mit nostalgischer Atmosphäre und kultureller Bedeutung zu erwerben. Die Mehrfachnutzung mit Gastronomie und Wohnen schafft mehrere Einkommensquellen und unterstützt Ihre kreative Freiheit für besondere Konzepte. Auch für Bauträger ein gefragtes und wertiges Grundstück!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## **Sonstige Angaben**

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.















