

**Charmantes Gasthaus mit zwei Wohnungen, großem Grundstück und Carport – ideal für Gastgeber, Familien oder als Ferienbetrieb**



**Objektnummer: 640**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9341 St. Georgen
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	268,60 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	101,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

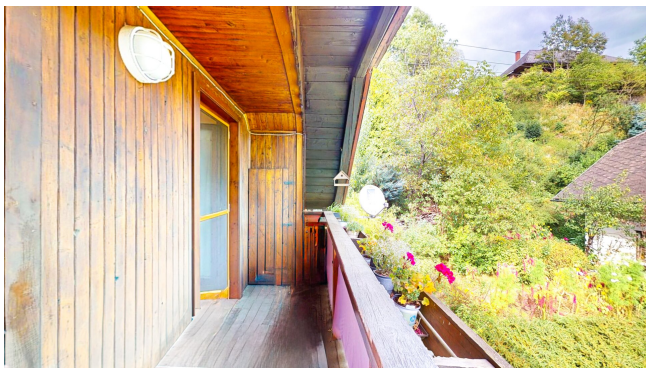




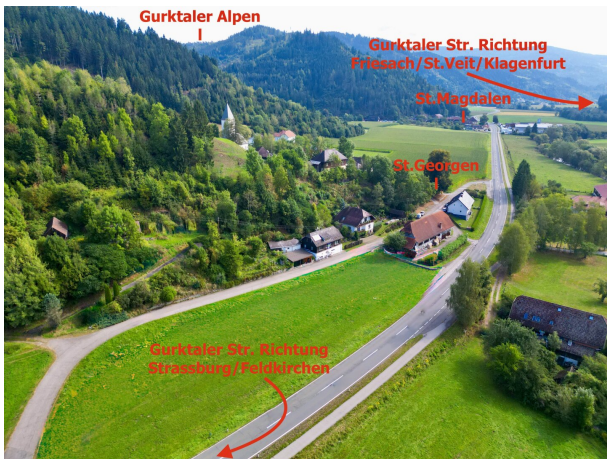


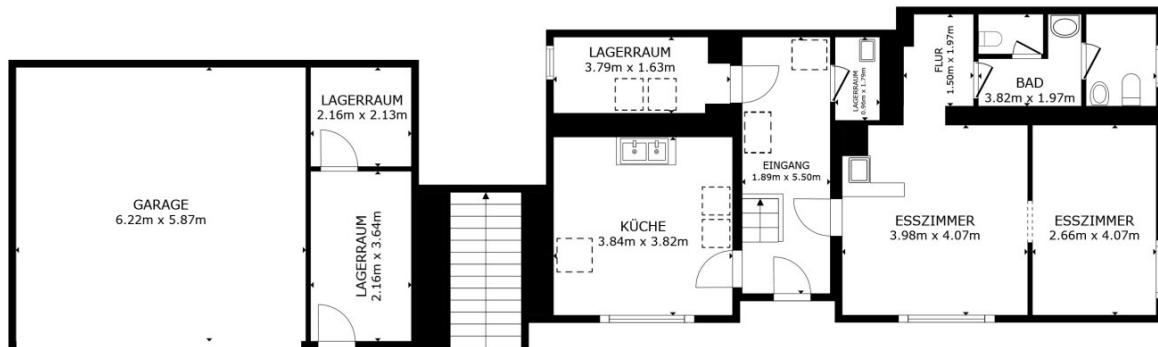








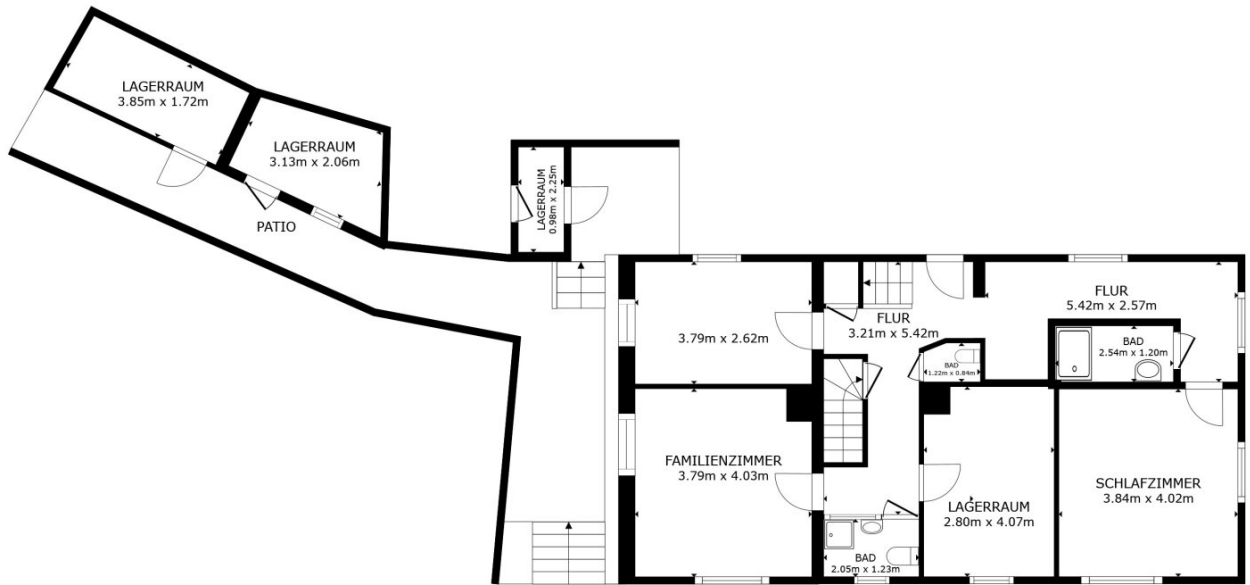




### STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 101.2 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 102.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 65.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 36.5 m<sup>2</sup> PATIO 36.7 m<sup>2</sup> BALKON 4.4 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 268.6 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

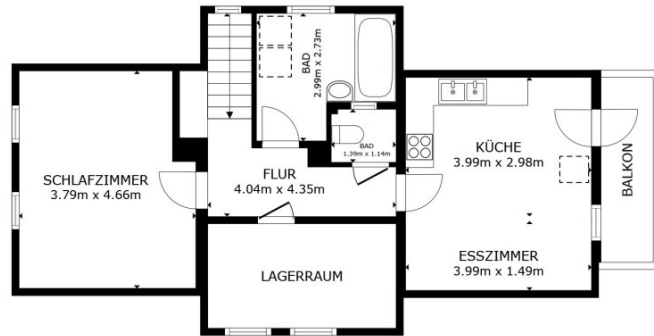




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 101.2 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 102.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 65.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE: GARAGE 36.5 m<sup>2</sup> PATIO 36.7 m<sup>2</sup> BALKON 4.4 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 268.6 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





### STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 101.2 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 102.3 m<sup>2</sup> STOCKWERK 3 65.1 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 36.5 m<sup>2</sup> PATIO 36.7 m<sup>2</sup> BALKON 4.4 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 268.6 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Dieses traditionsreiche Gasthaus verbindet handwerkliche Gemütlichkeit mit klarer Funktionalität: Eine betriebsfertige Gastronomie im Erdgeschoss, zwei separate Wohneinheiten in den Obergeschossen und ein großes Grundstück (1.542 m<sup>2</sup>) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen **Gaststätte** über **Pension** und **Ferienwohnungen** bis zur kombinierten **Zimmervermietung**. Die Lage an der Hauptverbindung ins **Gurktal** sorgt für konstante Sichtbarkeit und touristischen Zubringerverkehr (Auto & Fahrrad).

### Erdgeschoss — Gastronomiebereich (101,2 m<sup>2</sup>)

Der Gewerbebereich für die Bewirtung liegt ebenerdig, zentral erschlossen: links die modern ausgestattete Küche (Küchenneuausstattung vorgesehen) mit professioneller Infrastruktur; rechts zwei gemütliche Gasträume mit typischer **Kieferholz-Vertäfelung** und Kiefernmöblierung. In einem der Räume ist die Theke mit Schankanlage installiert. Die Gaststube bietet Platz für **bis zu 40 Personen**, zusätzlich stehen Außenplätze zur Verfügung. Hinter dem vorderen Gastraum sind modern geflieste Damen- und Herren-WC angeordnet. Die klare, funktionale Gliederung macht den Betrieb sofort nutzbar und wirtschaftlich attraktiv.

### 1. Obergeschoss — ehem. Zimmervermietung / Wohnung (102,3 m<sup>2</sup>)

Das 1. Obergeschoss wurde ursprünglich als Zimmervermietung angelegt und umfasst vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein separates WC. Alle Zimmer und Bäder wurden renoviert und befinden sich in gepflegtem Zustand. Ein separater Eingang ermöglicht die Nutzung unabhängig vom Gasthausbetrieb – ideal für eine **Betreiberwohnung**, dauerhaft vermietete Zimmer oder Personalunterkünfte.

### Dachgeschoss — Wohn-/Ferieneinheit (65,1 m<sup>2</sup>)

Das lichtdurchflutete Dachgeschoss verfügt über zwei Zimmer, ein großzügiges Koch- und Esszimmer mit direktem Zugang zum **ostseitigen Balkon**, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Die offene, großzügige Küche und der Essbereich eignen sich hervorragend als eigenständige **Ferienwohnung** oder als private Rückzugszone für Betreiber.

### Außenanlagen & Technik

Auf dem Grundstück finden Sie ein **Carport** für zwei PKW, einen zusätzlichen Geräteschuppen sowie ein separates Gebäude im oberen Grundstücksbereich, in dem die Heizung und das **Pelletsilo** untergebracht sind. Dort befinden sich außerdem ein Holzlager und ein Lagerraum mit Waschbecken — praktische Nebennutzflächen, die den Betriebsalltag effizient unterstützen. Das großzügige Grundstück bietet Raum für Gästeparkplätze, eine

Außenterrasse oder einen Biergarten.

## Lage & Potenzial

Das Objekt liegt an der viel genutzten Hauptverbindung zwischen **Feldkirchen** und **Althofen**, dem Hauptzufahrtsweg ins **Gurktal**. Diese Route wird von Touristinnen und Touristen ebenso frequentiert wie von Radfahrenden (Gurktal-Radweg) und Tagesgästen. In Kombination mit der Nähe zu Sehenswürdigkeiten wie **Schloss Straßburg** und dem **Dom zu Gurk** ergibt sich ein attraktives Kundenspektrum: Radler, Wandergruppen, Kulturreisende und Familien. Durch die klare Trennung von Gastronomie und Wohnbereichen ist das Haus sowohl für Betreiber mit eigenem Wohnbedarf als auch für Investoren interessant.

## Kurzfakten

- Grundstück: **1.542 m<sup>2</sup>**
- Erdgeschoss (Gewerbe/Gasthaus): **101,2 m<sup>2</sup>** (Küche, 2 Gasträume, Theke/Schank, WC-Anlagen)
- 1.Obergeschoss: **102,3 m<sup>2</sup>** (4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 WC, separater Eingang)
- Dachgeschoss: **65,1 m<sup>2</sup>** (2 Zimmer, großer Koch-Essbereich, Bad mit Wanne, WC, Balkon)
- Außen: **Carport (2 PKW)**, Geräteschuppen, Heizgebäude mit **Pelletsilo**, Holzlager, Lagerraum mit Waschbecken
- Kapazität Gasträume: **bis zu 40 Personen** (plus Außensitzplätze)
- Lage: an Hauptstraße **Feldkirchen–Althofen / Zufahrt Gurktal** (hohe Sichtbarkeit; touristischer Verkehr)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Klinik <4.000m

Arzt <4.000m

Apotheke <6.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <7.000m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Post <4.000m  
Bank <6.000m  
Polizei <3.500m  
Geldautomat <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap