

## **Gasthaus mit Betreiberwohnung und großen Lager- und Garagenflächen \*GRAZ-NORD\***



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5176**

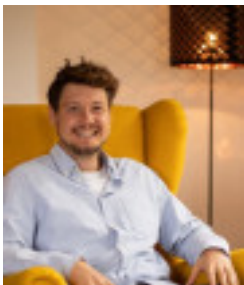
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8114 Kleinstübing
<b>Nutzfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Regenspurger

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 54 57 682  
H +43 660 54 57 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **Gasthaus mit großzügigen Nebengebäuden auf einem rund 2.000m<sup>2</sup> großen Grundstück** mit der **Widmung Dorfgebiet 0,2- 0,5**.

Das Hauptgebäude verfügt über rund **175 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss**, wo sich der Gastraum mit Schankbereich, Speisesaal, Küche, WCs sowie weitere Nebenräume befinden.

Im **Obergeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>)** stehen mehrere Räume sowie ein Badezimmer zur Verfügung, die beispielsweise als **Betreiberwohnung, Büro oder Personalräume** genutzt werden können.

Für das Gasthaus besteht derzeit noch eine **Betriebsstättengenehmigung für rund zwei Jahre**.

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist das **großzügige Nebengebäude**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet:

- rund **130 m<sup>2</sup> zum Teil befahrbare Fläche im Obergeschoss**
- etwa **110 m<sup>2</sup> weitere Lagerfläche auf der Rückseite des Gebäudes**
- zusätzliche **Garage mit rund 23 m<sup>2</sup>**

Damit stehen umfangreiche **Lager-, Garagen- oder Werkstattflächen** zur Verfügung.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für:

- Gastronomen
- Selbstständige
- Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte

arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusiv genauer Lage sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

---

**Ihre Ansprechpartner:**

**Christian Regenspurger**

? Mobil.: [+43 660 54 57 682](tel:+436605457682)

? E-Mail: [cr@w7.immo](mailto:cr@w7.immo)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap