

**Einzigartige Gelegenheit - Urbanes Refugium im Herzen  
von Graz - Ideal für Airbnb, Booking.com & Hotelbetrieb |  
15 Zimmer | Frühstücksraum | Grüner Innenhof |  
Tiefgarage**



**Objektnummer: 282503**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Kastelfeldgasse         |
| Art:              | Zinshaus Renditeobjekt  |
| Land:             | Österreich              |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz               |
| Zustand:          | Gepflegt                |
| Möbliert:         | Voll                    |
| Alter:            | Altbau                  |
| Nutzfläche:       | 1.033,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 3.900.000,00 €          |
| Provisionsangabe: |                         |

140.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 333 03 56

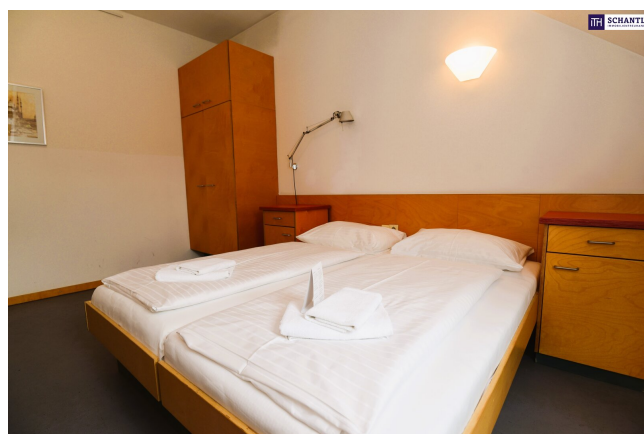
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

#### **VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

## Objektbeschreibung

**Einzigartige Gelegenheit - Urbanes Refugium im Herzen von Graz - Ideal für Airbnb, Booking.com & Hotelbetrieb | 15 Zimmer | Frühstücksraum | Grüner Innenhof | Tiefgarage**

Inmitten der pulsierenden Stadt Graz, nur einen Steinwurf vom Dietrichsteinplatz & Jakominiplatz entfernt, verbirgt sich ein kleines Juwel mit großer Wirkung: Ein Refugium für Reisende, ein Schatz für Gastgeber. Einst ein Pflegeheim, wird die Liegenschaft nun als Hotel Garni mit einer kleinen Teilvermietung betrieben. Hier werden Gäste aus aller Welt in **15 Zimmern/34 Betten** begrüßt. Alle Zimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer, zwei besondere Zimmer verfügen über einen Balkon in Westausrichtung mit Blick in Richtung Plabutsch. Die Gäste buchen derzeit Ihren Aufenthalt via Plattformen wie Airbnb, Booking, Expedia und HRS. Die Preise pro Nacht variieren saisonal zwischen **€ 90 und € 185** – eine solide Basis für ein wirtschaftlich stabiles Geschäft mit Raum für Wachstum. Die Liegenschaft wird per effizienter Fernwärme beheizt. Zudem wurde das Erdgeschoß 2018/2019 modernisiert.

### Die Highlights auf einen Blick

- **Toplage:** Nähe Dietrichsteinplatz – zentral, belebt und doch ruhig.
- **Vollkommen barrierefrei & lifterschlossen** – für maximalen Komfort und als echten USP in der Vermarktung.
- **Grüner Innenhof mit Magnolienbaum** – ein bezaubernder Ort mitten in der Stadt - Relax & Enjoy.
- **Terrasse im Erdgeschoss** – ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Abendstunden.
- **Großzügiger Frühstücksraum** - funktional und gut durchdacht.
- **Rezeption und Büro** – professionell ausgestattetes Office.
- **Moderne Ausstattung:** SAT-TV, Minibar, Fernwärme, E-Auto-Ladestation uvm.



## Mehr als nur ein Hotel - Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Ein besonderes Asset des Hauses: **Das gesamte 1. Obergeschoß ist an eine Ärztegemeinschaft vermietet** – und bringt monatlich ca. **€ 1.900 Nettomieteinnahmen**. Die vermietete Fläche entspricht 6 Hotelzimmern, was Flexibilität für künftige Nutzungskonzepte eröffnet.

Für zusätzlichen Komfort der Gäste sorgen **6 angemietete Tiefgaragenplätze** in der nahegelegenen Schießstattgasse – in dieser Lage ein echtes Plus!

## Ein Platz mit Seele - und Potenzial

Dieses Hotel ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein lebendiger Ort mit Geschichte, mit Gästen, die wiederkommen, mit einem Team, das mit Herz arbeitet. Und es ist ein Platz mit Zukunft – für Investor:innen, Betreiber:innen oder Visionär:innen, die ein Stück Graz mitgestalten möchten. Betriebsanlagengenehmigung vorhanden! Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wiederkehren – gleich beim Dietrichsteinplatz.

## Raumaufteilung

- Untergeschoss: Waschraum, Lagerraum, Personalraum/Umkleide, Vorbereitungsküche mit Kühlmöglichkeiten, Müllraum und Technik, Treppenaufgang, Lift
- Erdgeschoss: Rezeption, Frühstücksraum, Lobby, Zugang Innenhof und Ausgang Kastelfeldgasse, barrierefrei, Terrasse im Innenhof, div. Sanitärräumlichkeiten, Treppenaufgang, Lift
- 1. OG: 6 Zimmer derzeit vermietet als Ordination (bestandsfreie Übergabe möglich), Lift
- 2. OG: 5 Zimmer, Lift
- 3. OG: 6 Zimmer, Lift

- DG: 4 Zimmer + Gemeinschaftsraum, Lift
- Tiefgarage in der Schießstattgasse

## **Kontaktieren und überzeugen Sie sich selbst, gerne können Sie dieses Juwel besichtigen!**

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap