Denkmalgeschütztes Gasthaus 'Zum Goldenen Hirschen' - Einzigartiges Kulturdenkmal mit Gastronomietradition seit 1920



Straßenansicht - Pic 1

Objektnummer: 7530/5165

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3571 Gars am Kamp
Baujahr:	1760
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	408,29 m²
Nutzfläche:	535,00 m²
Lagerfläche:	143,00 m²
Bürofläche:	30,18 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	5
Terrassen:	1
Keller:	40,60 m²
Heizwärmebedarf:	G 565,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,70
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.493,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG




















RATIONAL






FRÖSCHL
real estate
H
D


FRÖSCHL


FRÖSCHL


ERBAUT • ANNO • DOMINI • 1722
REN. 1967




















EINRICHTUNGSHAUS
ASTER
TISCHLEREI
GÄSTE
PARKPLATZ
GOLDENEN HIRSCHEN

FRÔSCHL
real estate



Etage 0

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

333.8 m²
3595 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

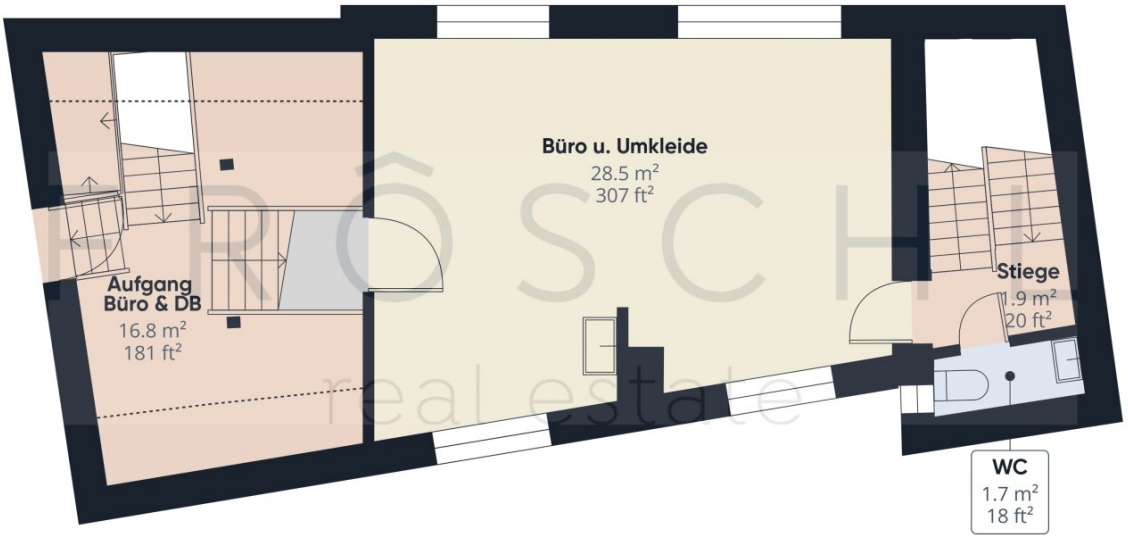
1.5 m²
16 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÔSCHL
real estate



Etage 1

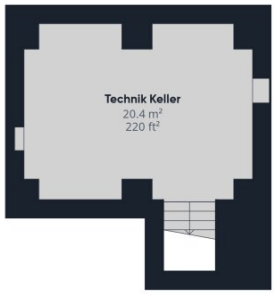
Ungefähre Gesamtfläche(1)
48.9 m²
526 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
5 m²
54 ft²

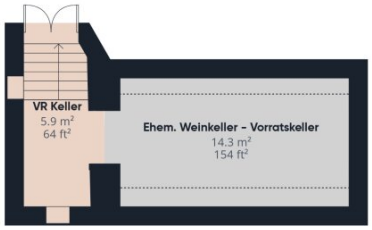
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



FRÔSCHL
real estate



Etage -1

FRÔSCHL
real estate

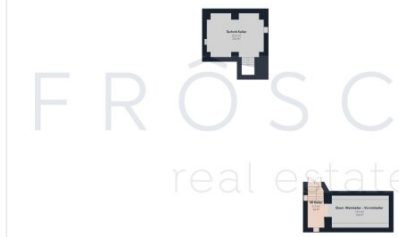
Ungefähre Gesamtfläche[1]
40.6 m²
438 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
3.7 m²
40 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage -1



Etage 0



Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche(1)

423.3 m²
4559 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

10.2 m²
110 ft²

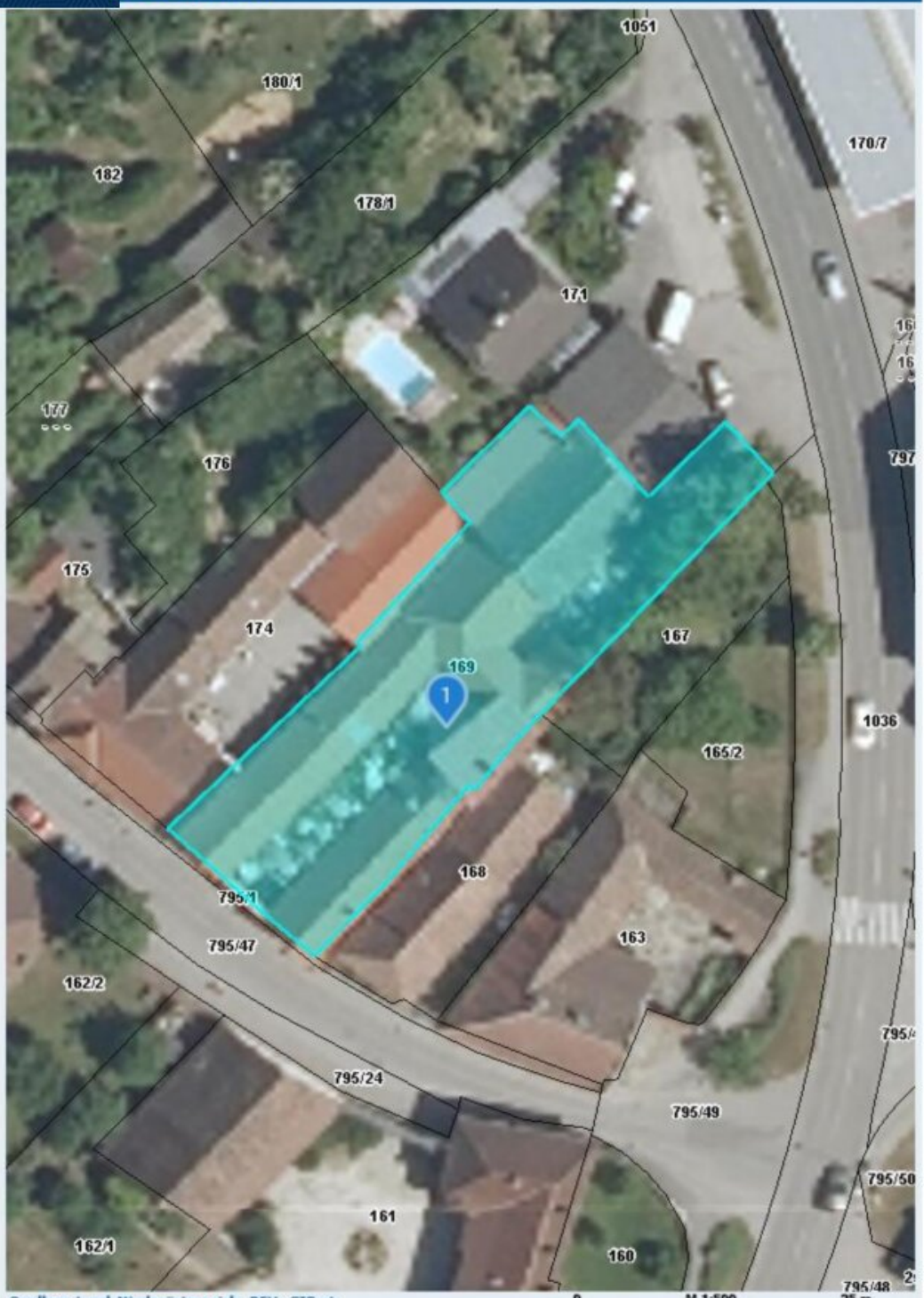
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
····· Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

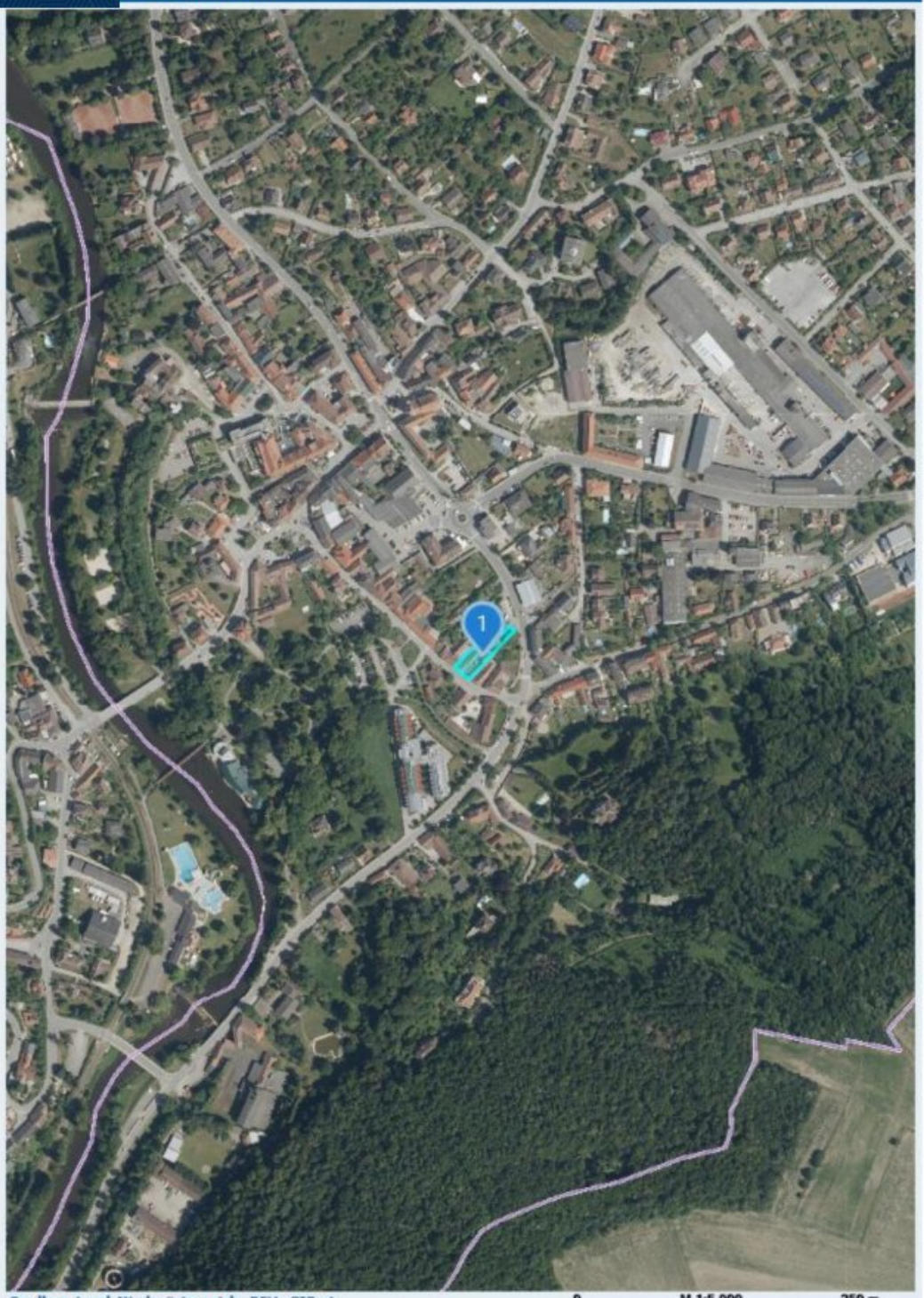
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.06.2025

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:5.000 250 m

Verwendungszweck:

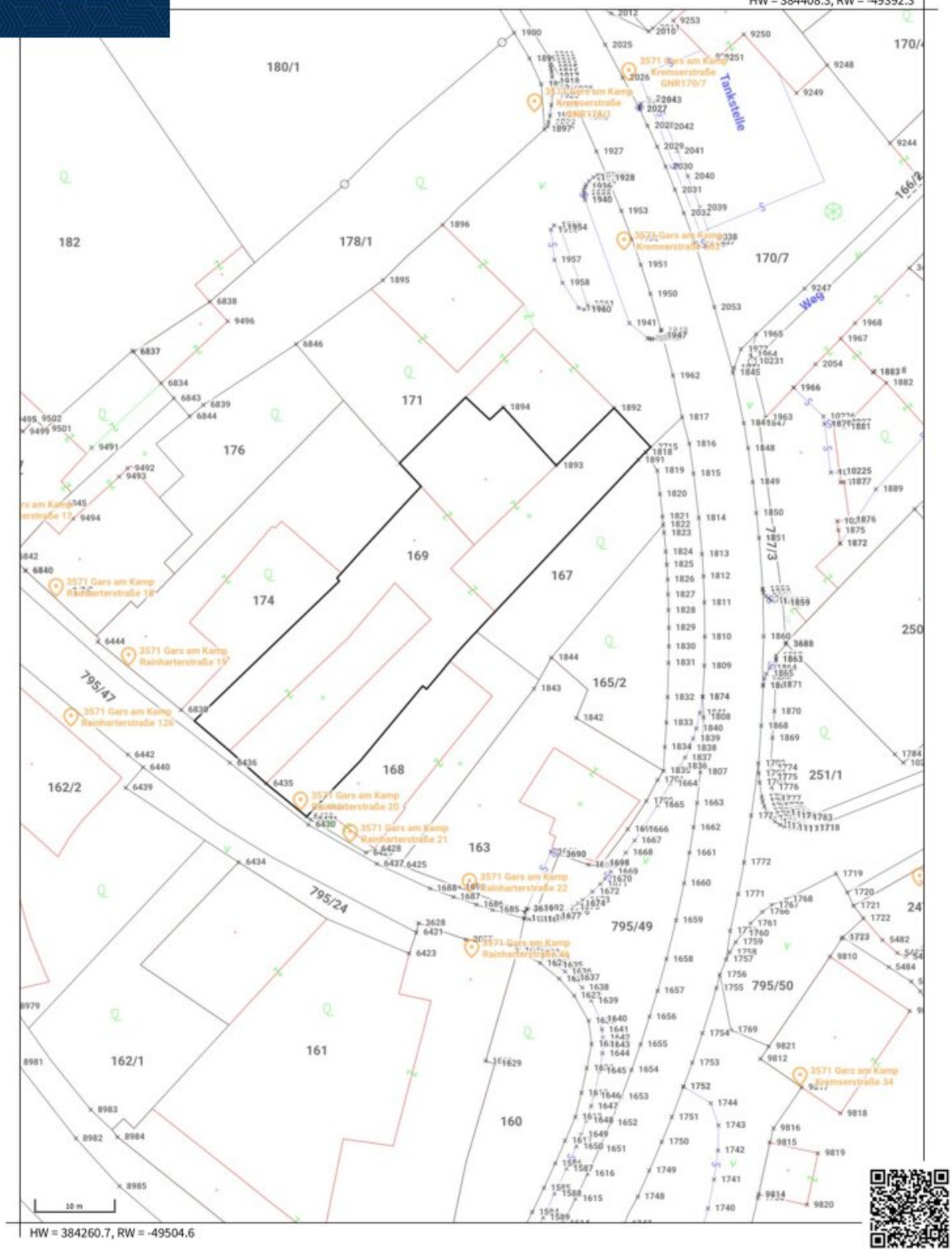
Druckdatum: 11.06.2025

FRÔSCHL real estate

e and

Österreichischer Kataster

HW = 384408.3, RW = -49392.3



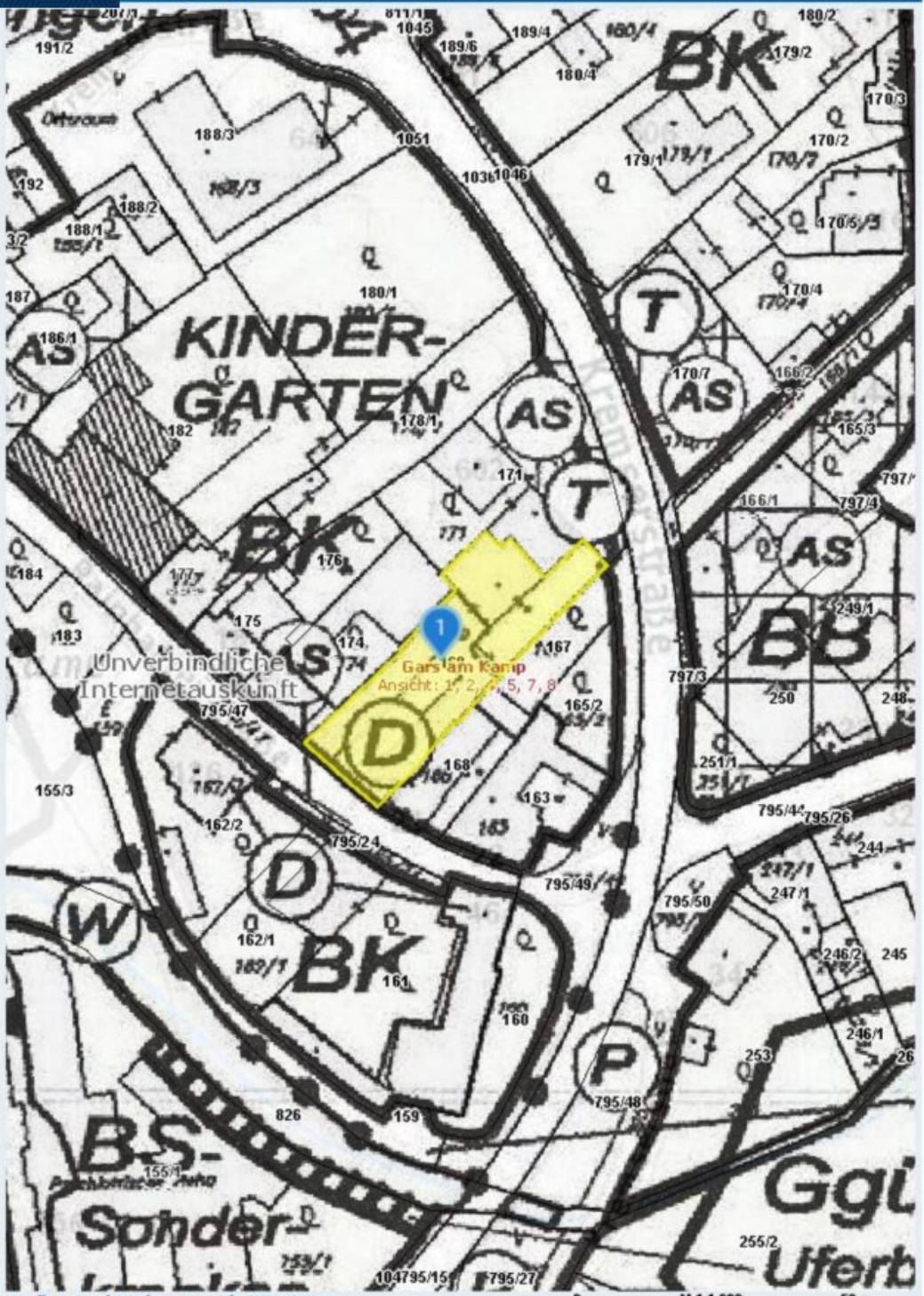
HW = 384260.7, RW = -49504.6

© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2025-06-11

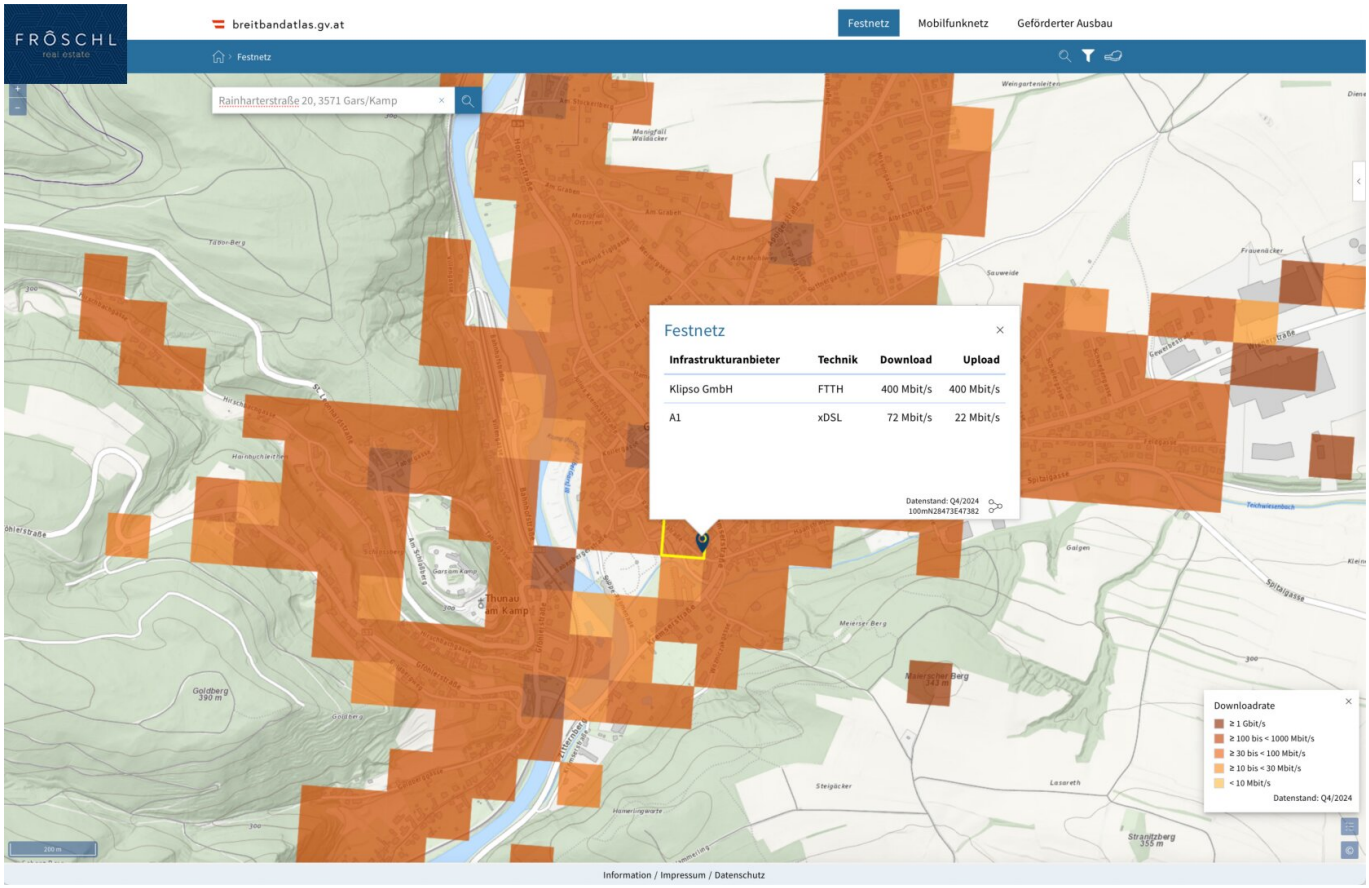
FRÔSCHL
real estate

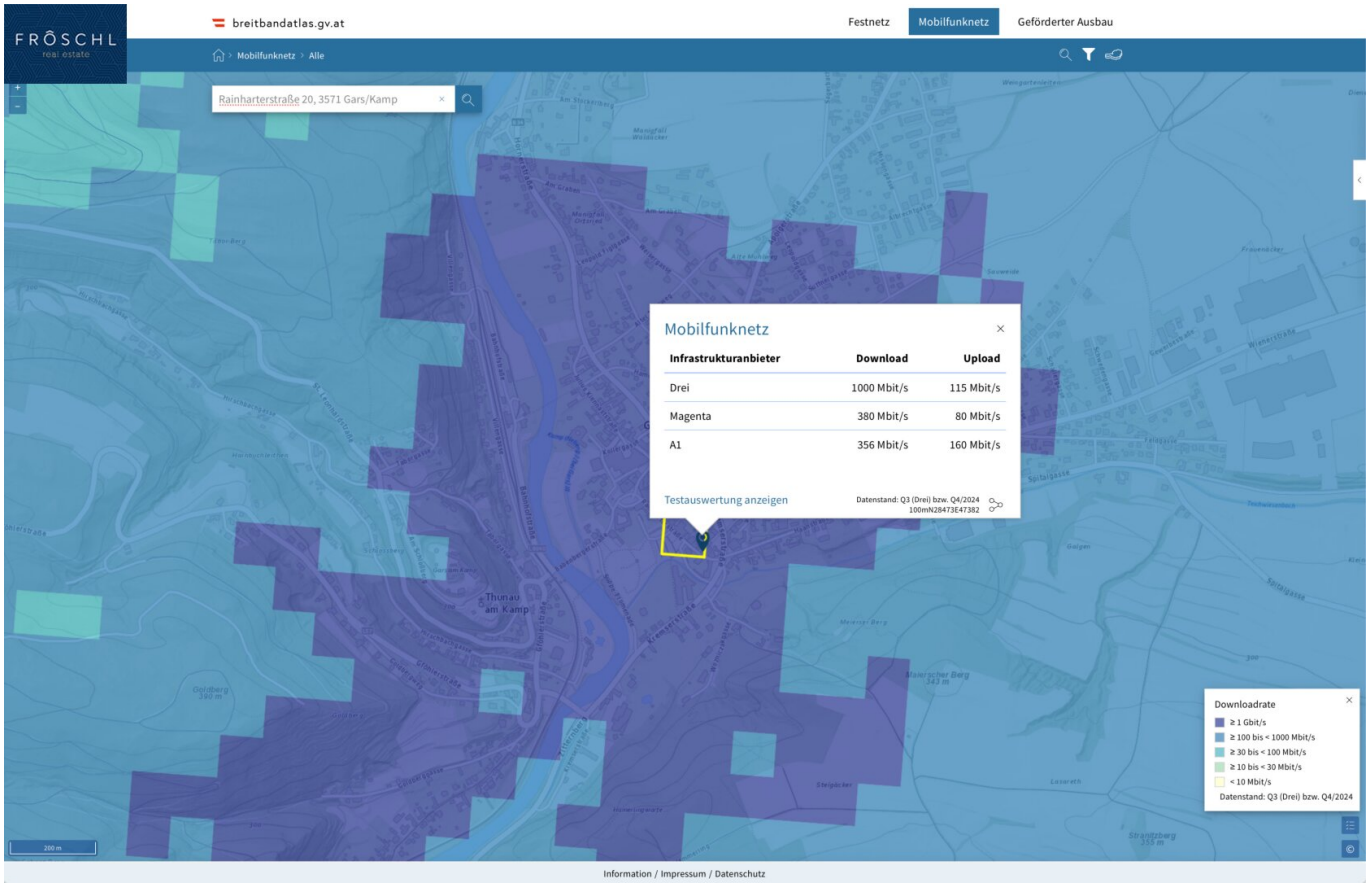
sterreich ATLAS



Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.06.2025


FRÖSCHL
real estate
breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Festnetz
Rainharterstraße 20, 3571 Gars/Kamp
Festnetz
Infrastrukturanbieter | Technik | Download | Upload
Klipso GmbH | FTTH | 400 Mbit/s | 400 Mbit/s
A1 | xDSL | 72 Mbit/s | 22 Mbit/s
Datenstand: Q4/2024
100mN28473E47382
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q4/2024
Thunau am Kamp
Goldberg 390 m
Meiserl-Berg
Steigäcker
Lasareth
Strantzberg 355 m
Information / Impressum / Datenschutz


FRÖSCHL
real estate
breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Mobilfunknetz > Alle
Rainharterstraße 20, 3571 Gars/Kamp
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter
Download
Upload
Drei
1000 Mbit/s
115 Mbit/s
Magenta
380 Mbit/s
80 Mbit/s
A1
356 Mbit/s
160 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28473E47382
Thunau am Kamp
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
200 m
Information / Impressum / Datenschutz

Objektbeschreibung

Gebäudebeschreibung und historische Substanz

Das um 1722/24 errichtete historische Gasthaus "Galbrunerhof" präsentiert sich als charmantes Gebäudeensemble bestehend aus zwei selbständigen Bauteilen, die straßenseitig zur Rainharterstraße durch einen gemauerten Torbogen miteinander verbunden sind. Das Ensemble umschließt einen reizvollen Innenhof und erstreckt sich durchgängig von der Rainharterstraße bis zur Zwettler Straße. Nach einer umfangreichen und behutsamen Generalsanierung im Jahr 2016, die durch einen 51-seitigen Restaurierungsbericht dokumentiert ist, erstrahlt das Denkmalschutz-Objekt in neuem Glanz bei gleichzeitiger Wahrung seiner historischen Authentizität.

Raumaufteilung und Flächenverteilung

Westtrakt (191,74 m²)

Der Westtrakt bietet auf einer Gesamtfläche von 191,74 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- **Vinothek** (21,72 m²): Repräsentativer Raum für Weinpräsentationen und kleinere Veranstaltungen
- **Gastronomiebereich**: Mehrere Abstellräume (4,69 m² bis 17,60 m²) für flexiblen Gastronomiebetrieb
- **Vorraum** (5,79 m²): Eingangsbereich mit Empfangsfunktion
- **Stüberl** (17,74 m²): Traditioneller österreichischer Gastraum
- **Technikraum** (15,80 m²): Moderne Haustechnik
- **Großer Saal** (82,80 m²): Imposanter Hauptraum für Events und größere Gesellschaften

Osttrakt mit Kegelbahn (186,37 m²)

Der Osttrakt punktet mit seiner besonderen Attraktion:

- **Professionelle Gastzimmer-Ausstattung** (47,40 m²): Großzügige Räumlichkeiten
- **Moderne Küche** (30,80 m²): Vollausgestattete Profi-Küche in Nirosta-Qualität
- **Sanitäranlagen**: Mehrere WC-Anlagen und Waschräume nach heutigen Standards
- **Traditionelle Kegelbahn**: Einzigartige Freizeiteinrichtung als besonderes Highlight
- **Vorraum Kegelbahn** (33,00 m²): Großzügiger Aufenthaltsbereich

Dachgeschoss und Keller

- **Dachgeschoss** (30,18 m²): Büro, Vorraum und WC für Verwaltungszwecke
- **Keller** (17,20 m²): Zusätzliche Lagermöglichkeiten
- **Turnhalle** (109,48 m²): Separate Einheit, derzeit nicht nutzbar aufgrund grundbücherlich eingetragenen Fruchtgenussrechts

Inventar und gastronomische Ausstattung

Das Angebot beinhaltet zwingend die Übernahme der kompletten Betriebsausstattung: Sämtliches Inventar sowie die professionellen gastronomischen Anlagen werden laut detailliertem Anlagenverzeichnis im Wert von € 258.000,-- zusätzlich zum Grundkaufpreis mit übertragen. Diese vollständige Ausstattung gewährleistet bei gewerblicher Nutzung eine sofortige Betriebsbereitschaft ohne weitere Investitionen in die Grundeinrichtung.

Technische Ausstattung und Infrastruktur

Das Objekt entspricht vollumfänglich heutigen technischen Anforderungen:

- **Zentralheizung**: Moderne Fernwärmeversorgung für optimale Energieeffizienz

- **Gasanschluss**: Direkte Versorgung des Küchenbereichs für professionellen Gastronomiebetrieb

- **Sanitärtechnik**: Zeitgemäße WC-Anlagen nach aktuellen hygienischen Standards

- **Gastronomieküche**: Vollausgestattete Nirosta-Küche für gehobenen Gastronomiebetrieb

Nutzungsmöglichkeiten und Potential

Mit einer Gesamtnutzfläche von 534,97 m² bietet das denkmalgeschützte Ensemble vielfältige Nutzungsoptionen:

Gewerbliche Nutzung:

- **Traditioneller Gastronomiebetrieb**: Vollständig ausgestattetes Restaurant mit mehreren Gasträumen

- **Event-Location**: Großer Saal und Innenhof für Hochzeiten, Firmenfeiern und kulturelle Veranstaltungen

- **Freizeitzentrum**: Einzigartige Kegelbahn als Alleinstellungsmerkmal

- **Kulturbetrieb**: Historisches Ambiente für Theater, Konzerte und Ausstellungen

- **Seminarhotel**: Flexible Raumaufteilung für Tagungen und Schulungen

Wohnnutzung mit kreativen Entwicklungsmöglichkeiten:

- **Exklusives Wohnobjekt**: Großzügige Raumaufteilung für außergewöhnliches Wohnen im historischen Ambiente

- **Künstleratelier**: Große Räume und Saal ideal für kreative Nutzungen
- **Retreat-Center**: Private Rückzugsoase mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Generationenwohnen**: Flexible Aufteilung für Mehrgenerationen-Konzepte
- **Hobby- und Sammlerobjekt**: Einzigartige Räume für besondere Leidenschaften
- **Mixed-Use-Konzept**: Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch unterschiedliche Raumbereiche

Grundstücksdaten und rechtliche Situation

Das Grundstück liegt in Gars am Kamp und umfasst eine grundbücherliche Fläche von 1.017 m². Das Objekt steht unter Denkmalschutz und befindet sich laut Flächenwidmungsplan im Bauland Kerngebiet (BK) mit Denkmalschutz-Ausweisung (D). Das langgezogene Grundstück mit leichter Steigung von Südwest nach Nordost ist über die Rainharterstraße erschlossen.

Hinweis zur Turnhalle: Die separate Turnhalle (109,48 m²) kann aufgrund eines grundbücherlich eingetragenen Fruchtgenussrechts der ursprünglichen Eigentümer derzeit nicht mitgenutzt werden.

Das charmante Ensemble vereint historische Bausubstanz mit moderner Funktionalität und bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung und die einzigartige Atmosphäre des Denkmalschutzes außergewöhnliche Entwicklungsperspektiven - sowohl für anspruchsvolle gewerbliche Konzepte als auch für kreative Wohnlösungen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter +43 664 1838 268 zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap