

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



Luftbild vom Haus

Objektnummer: 601

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9341 St. Georgen
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,40 m ²
Nutzfläche:	268,60 m ²
Verkaufsfläche:	101,20 m ²
Heizwärmebedarf:	D 146,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	324.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

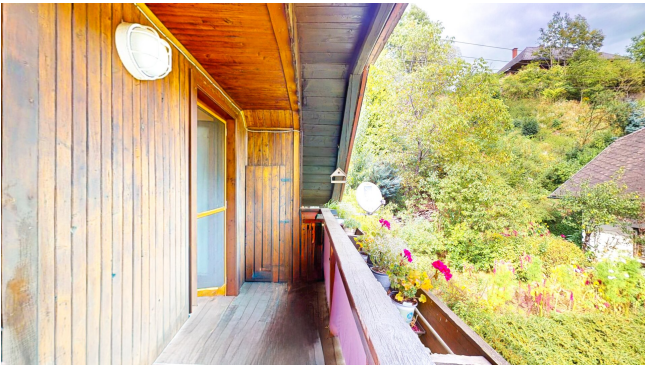


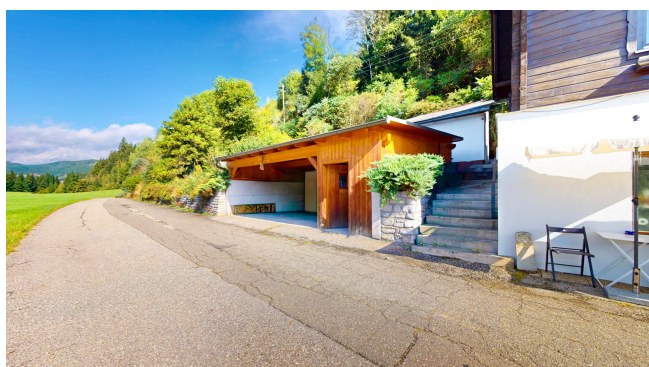




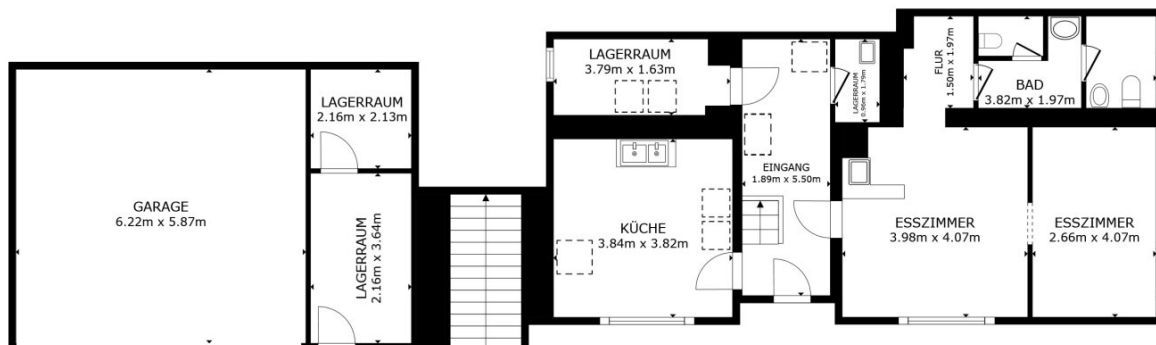








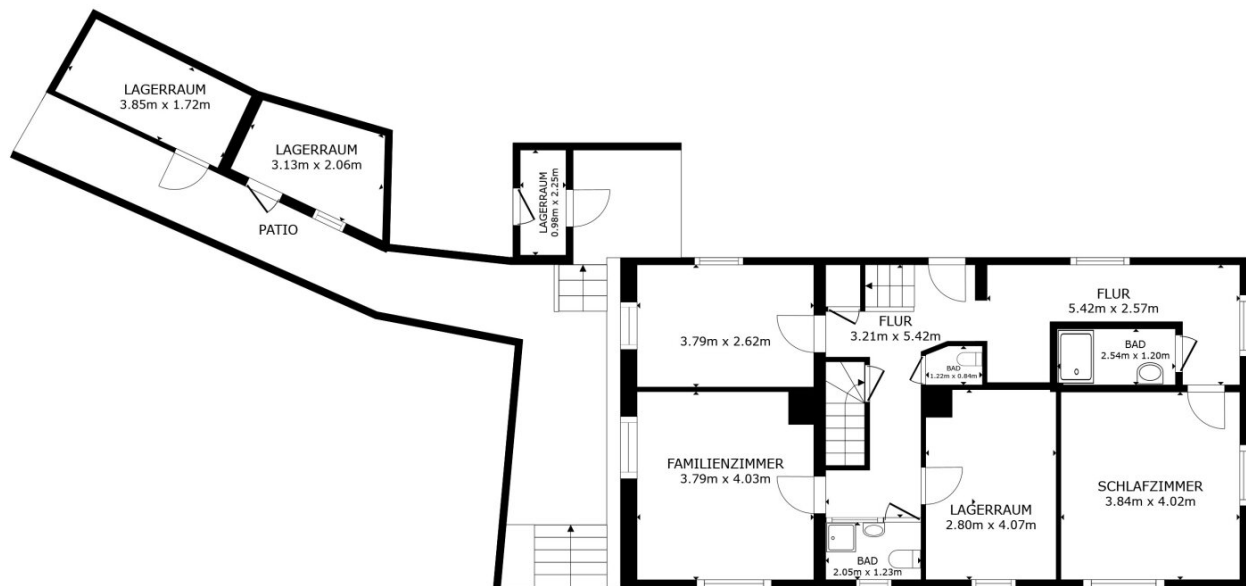




STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 101.2 m² STOCKWERK 2 102.3 m² STOCKWERK 3 65.1 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 36.5 m² PATIO 36.7 m² BALKON 4.4 m²
 INSGESAMT : 268.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

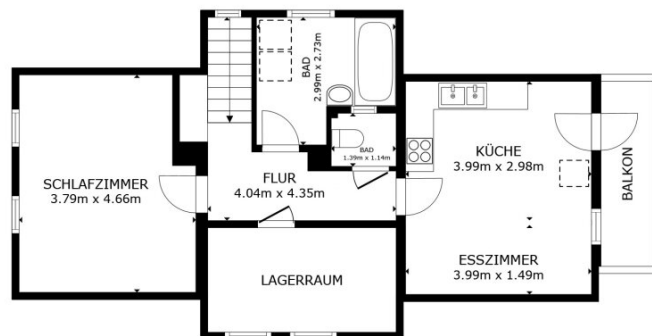




STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 101.2 m² STOCKWERK 2 102.3 m² STOCKWERK 3 65.1 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 36.5 m² PATIO 36.7 m² BALKON 4.4 m²
 INSGESAMT : 268.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



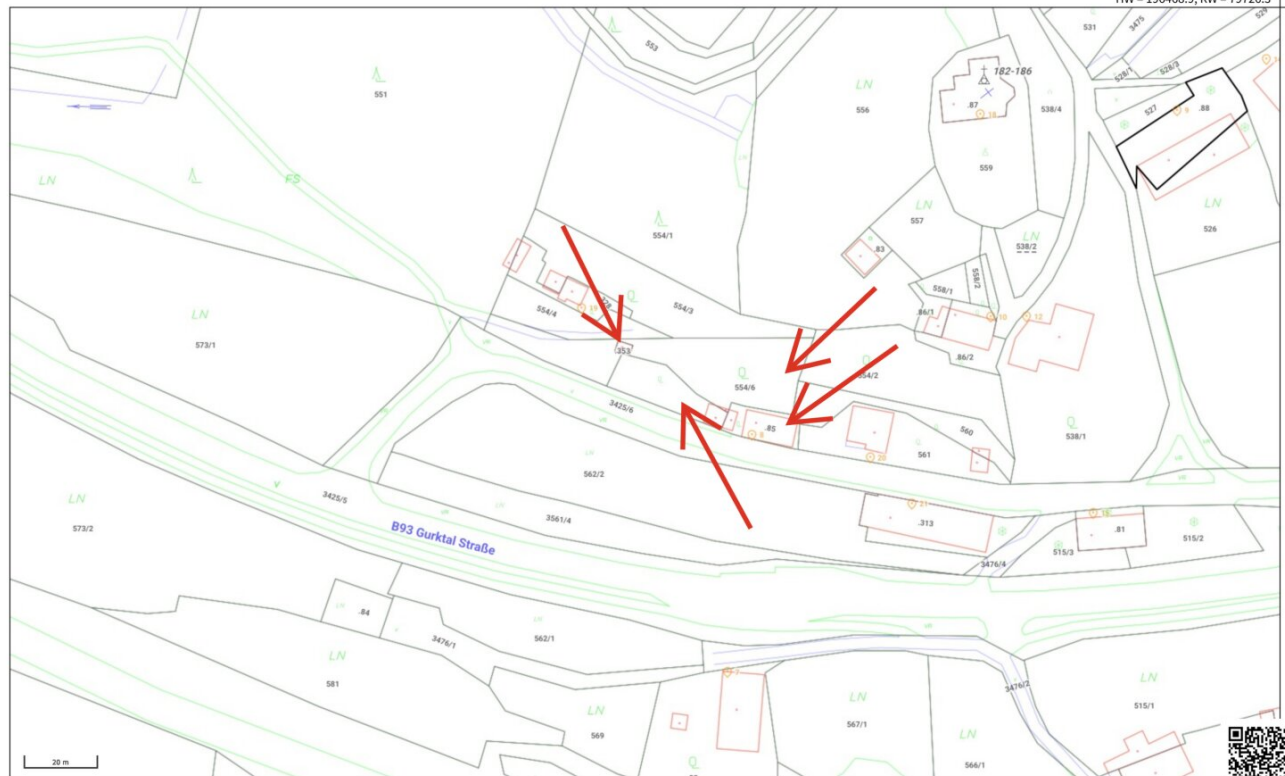


STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 101.2 m² STOCKWERK 2 102.3 m² STOCKWERK 3 65.1 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 36.5 m² PATIO 36.7 m² BALKON 4.4 m²
 INSGESAMT : 268.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



HW = 196468.9, RW = 79726.3



HW = 196258, RW = 79387.7

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 m²) 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 m²)

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 m²)

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 m²)

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 m²**
- Erdgeschoss (Gewerbe/Gasthaus): **101,2 m²** (Küche, 2 Gasträume, Theke/Schank, WC-Anlagen)
- 1.Obergeschoss: **102,3 m²** (4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 WC, separater Eingang)
- Dachgeschoss: **65,1 m²** (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