

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



Objektnummer: 293500

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kastellfeldgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.033,00 m ²
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



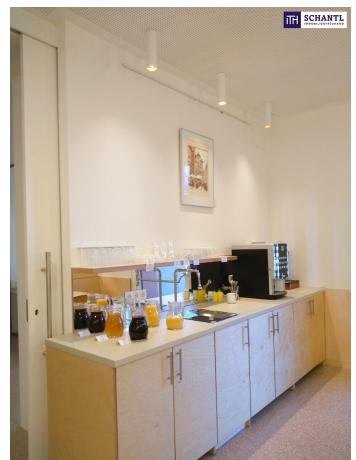
Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 3330356

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
Immobilienberatungsgesellschaft m.b.H.
Pessauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at



3D Grundrisse

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturerichtung

Top Fotos

Qualitätssiegel

Qualitätssiegel

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 | 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- & Gesundheitsvers.
- 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

Office Graz:
Messerndorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

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 eine 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 Kastellfeldgasse, 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

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