

***** Historisches Anwesen mit Landliebe & Nutzungsmix:
Großfamilien, Anleger, Kreative finden hier Raum für
Visionen! *****



RE/MAX

01-320 Gesamtansicht

Objektnummer: 3812/320

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

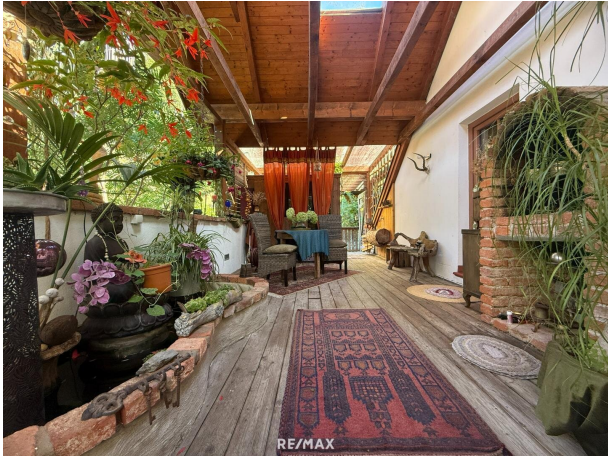
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8162 Passail
Baujahr:	1754
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	467,00 m ²
Nutzfläche:	1.041,11 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	147,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 154,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	535.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	206,00 €
Provisionsangabe:	

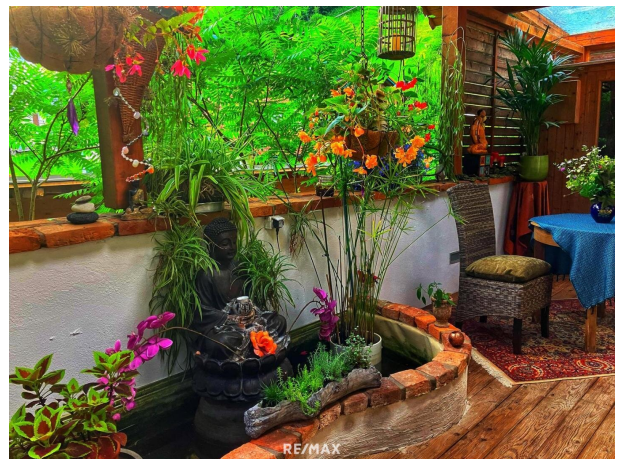
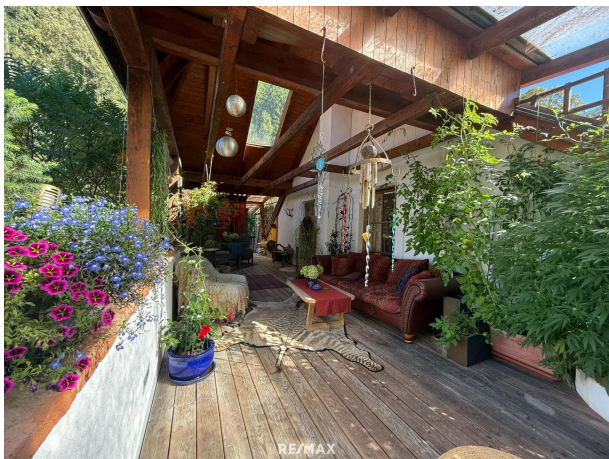
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

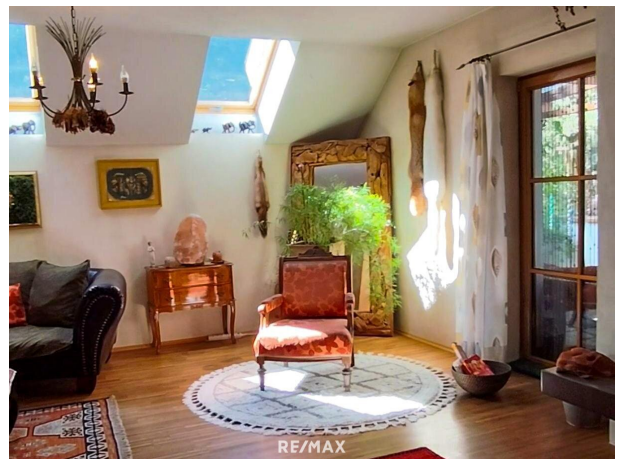
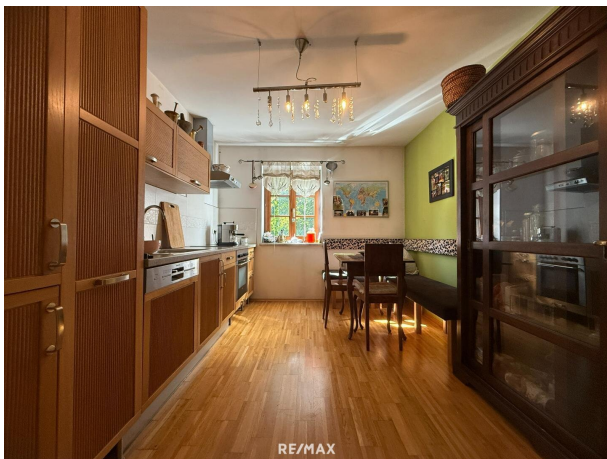
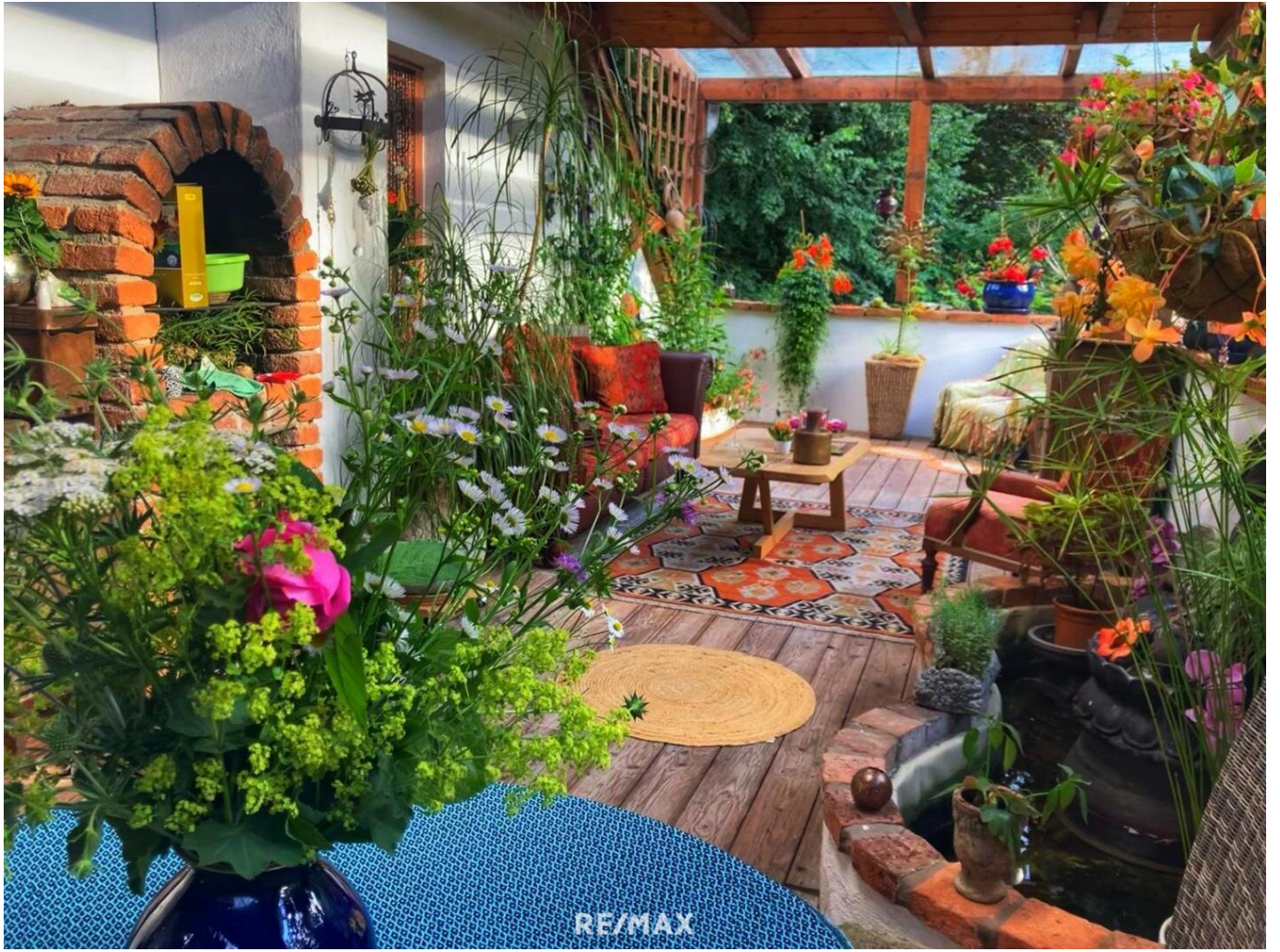
Ihr Ansprechpartner



Günter Harrer

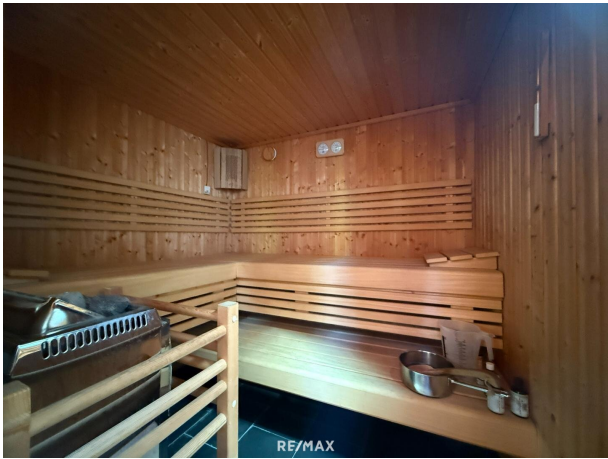


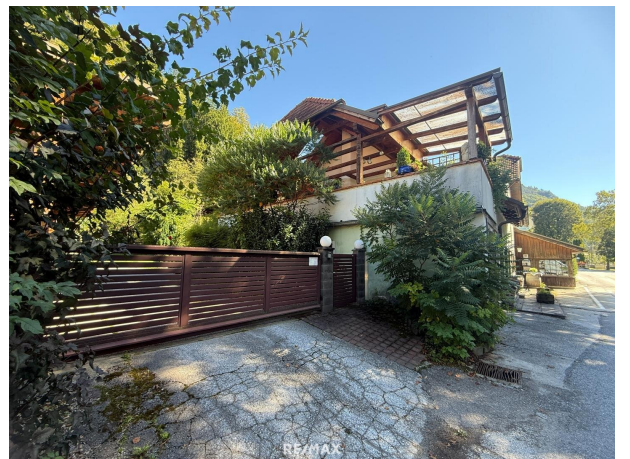
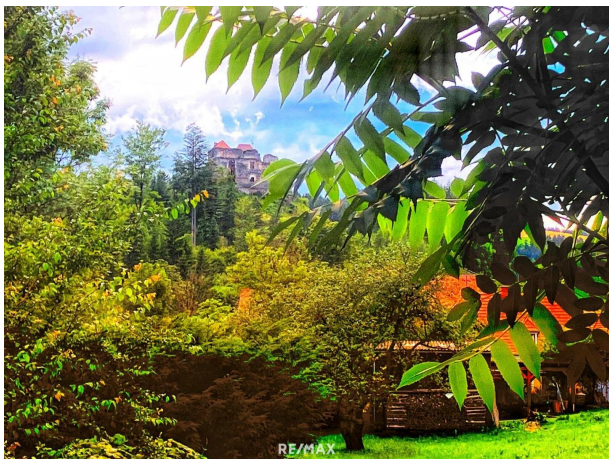


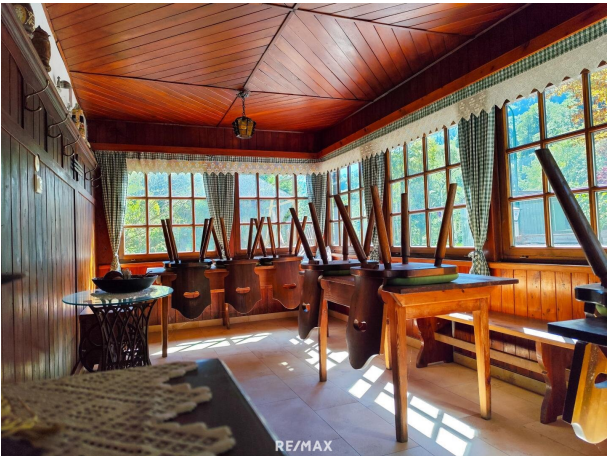










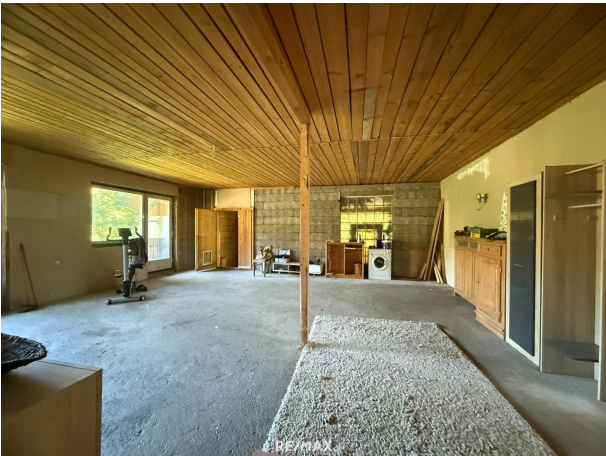


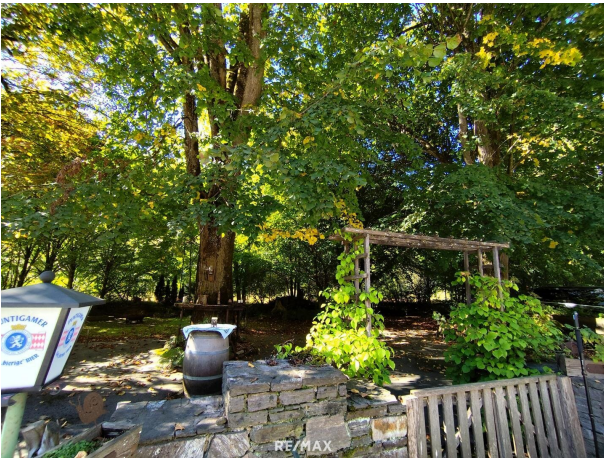






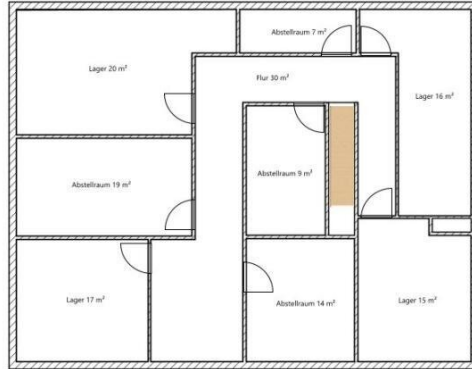








Ursprungsplan Keller adaptiert



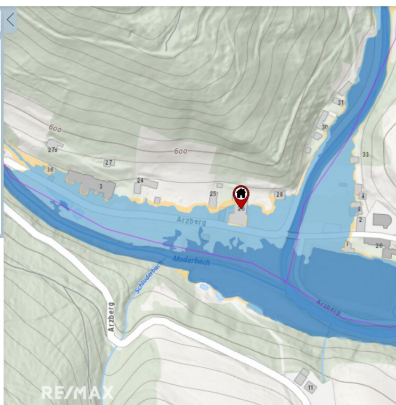
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

8162 Passail, Arzberg 26

KARTEDETAILS
Hochwasserrisikoanalyse

Legende

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



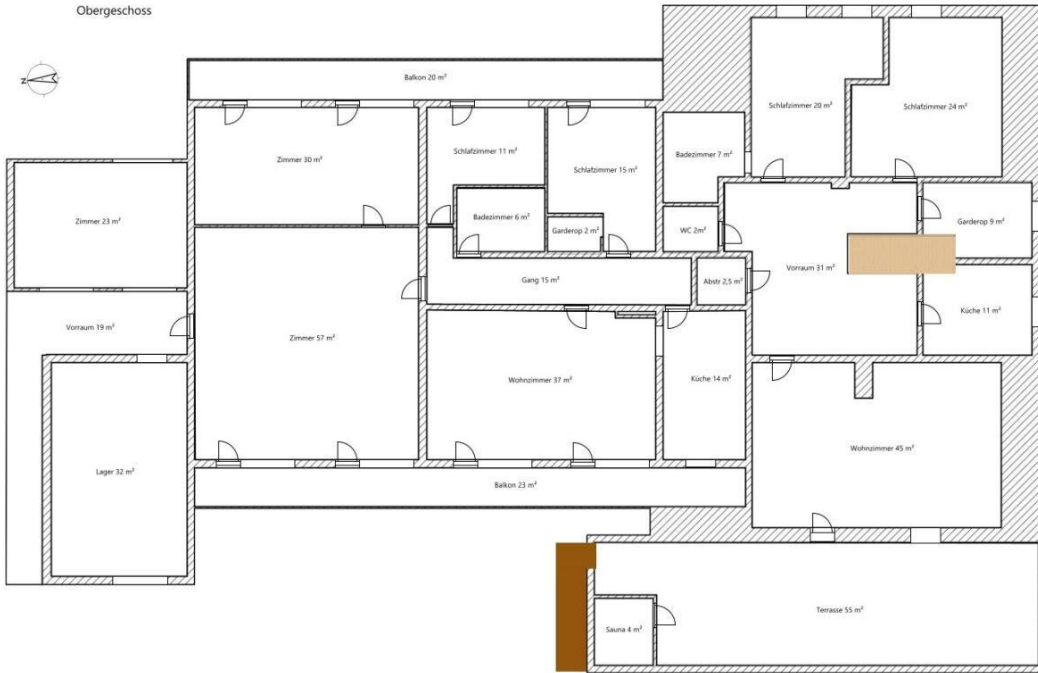
Adresse
Arzberg 26, 8162 Passail

© BEV, Standortdaten vom 01.04.2025
© BEV, Standortdaten vom 25.03.2025
© BEV, Standortdaten vom 01.04.2025

Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung

Ein Ort mit Geschichte und Zukunft – ein Anwesen voller Möglichkeiten

Willkommen in Arzberg – einem Ort, wo Geschichte, Natur und unternehmerische Freiheit in einem einzigartigen Anwesen verschmelzen. Dieses geschichtsträchtige Objekt mit Ursprüngen aus dem Jahr 1754 bietet auf einer beeindruckenden Gesamtfläche von 4.546 m² eine außergewöhnliche Kombination aus betriebsbereitem Gastronomiebereich, vielseitigen Wohnmöglichkeiten und zusätzlichen Nutzflächen – alles in traumhafter Ruhelage im steirischen Almenland.

Das Anwesen im Überblick

Grundstücksfläche gesamt: ca. 4.546 m²

1.576 m² Baugrund (mit Hauptgebäude und Zubauten)

1.411 m² Waldfläche

1.559 m² Freiland / Verkehrsfläche

Gewerbefläche (ehem. Gasthof + Kaufhaus): ca. 320,69 m²

Nutzflächen gesamt: ca. 1.041 m²

davon ca. 467 m² Wohnfläche

inkl. Keller, Garage, Lager, Werkstatt, Heizraum, Stall

Wohnung mit Kamin, Sauna & Terrasse: 174 m² Wohnfläche + 55 m² Terrasse (modern, hochwertig)

Parken: Carport für 6–7 Fahrzeuge + zusätzliche Stellflächen

Highlights & Ausstattung

Aufrechte Gastgewerbewidmung – sofortige Wiedereröffnung möglich

Großer Festsaal, Bar, Wintergärten, komplett ausgestattete Gastroküche

Hochwertige Eigentümerwohnung mit Kamin, Sauna, Terrassenanlage

Zusätzliche getrennte Wohneinheiten oder Gästezimmer

Hackschnitzelheizung (umweltfreundlich & effizient)

Automatisches Einfahrtstor, weitläufiger Garten, Balkonflächen (43 m²)

Garage, Werkstatt, Stall, Lagerflächen – ideal für gewerbliche Nutzung oder Selbstversorgung

Zielgruppen & Nutzungspotenziale

Diese Immobilie ist ein wahres Chamäleon mit vielfältigen Möglichkeiten. Ideal für:

1. Kommunen & Institutionen

Kindergärten, Vereinszentren, Tagesbetreuung oder Schulungszentren in ländlicher Lage mit fertiger Infrastruktur.

2. Unternehmer & Gewerbetreibende

Gasthof, Seminarhaus, Beherbergung, Werkstätten oder Praxisräume mit Wohnanteil. Gastronomischer Betrieb sofort möglich.

3. Gemeinschaften & Wohnprojekte

Mehrgenerationenwohnen, soziale oder ökologische Projekte, Wohngemeinschaften, Stiftungen.

4. Großfamilien & Generationenhaushalte

Viel Platz und getrennte Einheiten für mehrere Familienzweige.

5. Anleger & Investoren

Vermietung von Wohneinheiten und Gewerbe, Projektentwicklung, touristische Nutzung.

6. Selbstversorger & Aussteiger

Garten, Wald, Stall und Werkstatt für ein autarkes Leben in Ruhe und Natur.

7. Künstler & Kreative

Räume für Ateliers, Proben, Retreats oder Veranstaltungen.

8. Seniorenwohnen oder Pflegekonzepte

Umbau für betreutes Wohnen in ruhiger Lage mit großzügigem Grund.

Standort & Infrastruktur: Natur trifft Versorgungssicherheit

Lage: Arzberg, Marktgemeinde Passail, Bezirk Weiz, Steiermark

Höhenlage: ca. 579 m Seehöhe

Naturpark Almenland: Wandern, Radfahren, Natur pur direkt vor der Tür

Volksschule & Kindergarten: im Ort bzw. in Passail

Mittelschule & Musikschule: in Passail

Ärzte & Nahversorgung: Supermärkte, Tankstelle, medizinische Einrichtungen in Passail

Freizeit: Golfclub, Tennis, Bogensport, Vereine, Raabklamm uvm.

Verkehrsanbindung: ca. 30 km nordöstlich von Graz, Busverbindungen vorhanden

Ein Stück Geschichte mit Zukunftspotential

Dieses teilsanierte Anwesen ist eine absolute Rarität am steirischen Immobilienmarkt. Ob als Ort zum Leben, als Investment oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier finden Ihre Visionen den richtigen Rahmen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und schreiben Sie mit Arzberg 26 Ihre eigene Erfolgsgeschichte!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Krankenhaus <8.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <9.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap