Gasthaus mit 2 Wohnungen und Entwicklungspotential - Traditionsgasthof "Zur Raabklamm"



Objektnummer: 1728/261

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8162 Passail
Baujahr:	1754
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	336,00 m²
Nutzfläche:	1.041,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Keller:	146,60 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	499.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Theresa Stefan

TPI Traumplatz Immobilien GmbH


Raufhaus





































































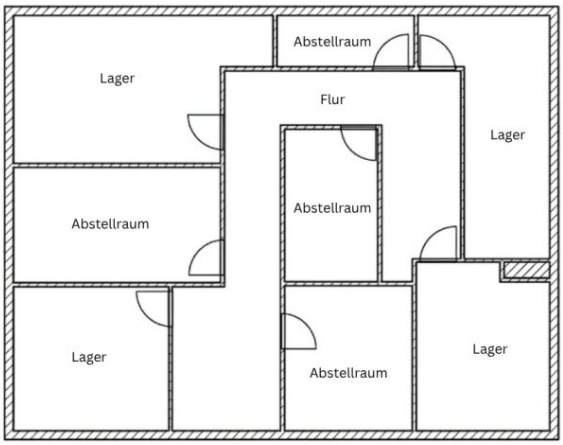




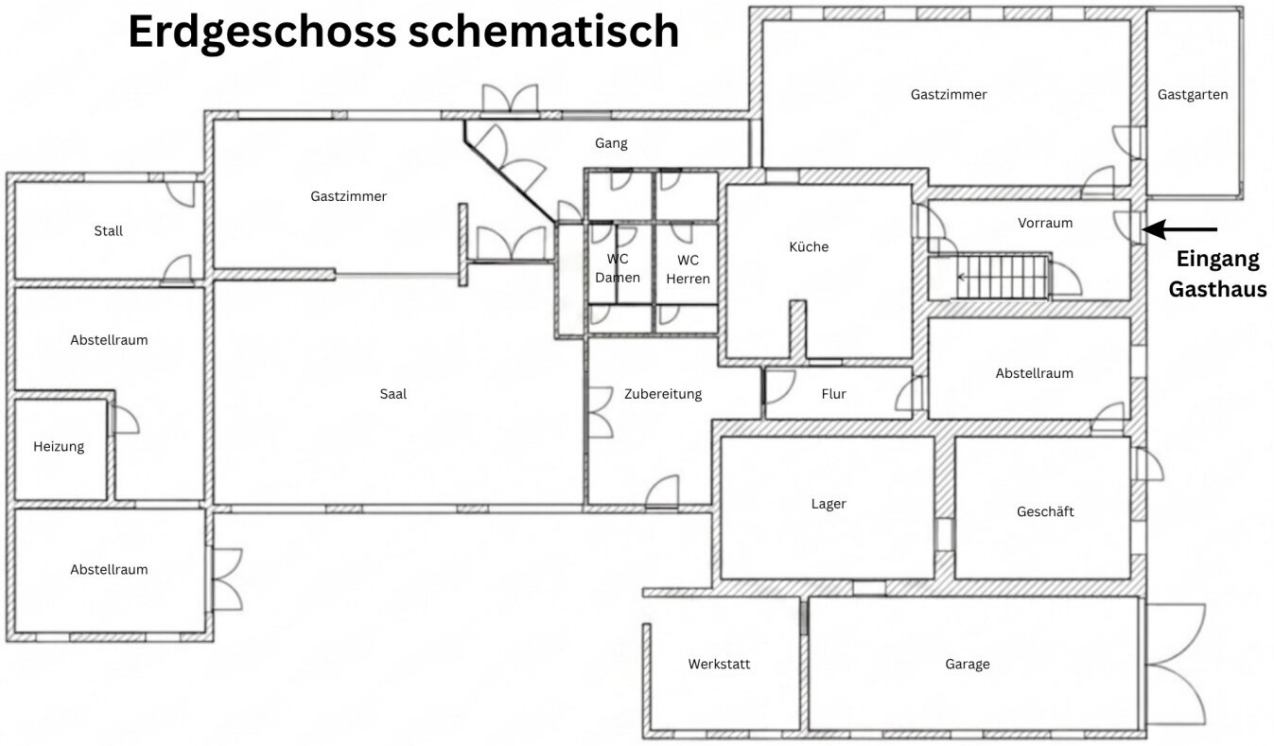




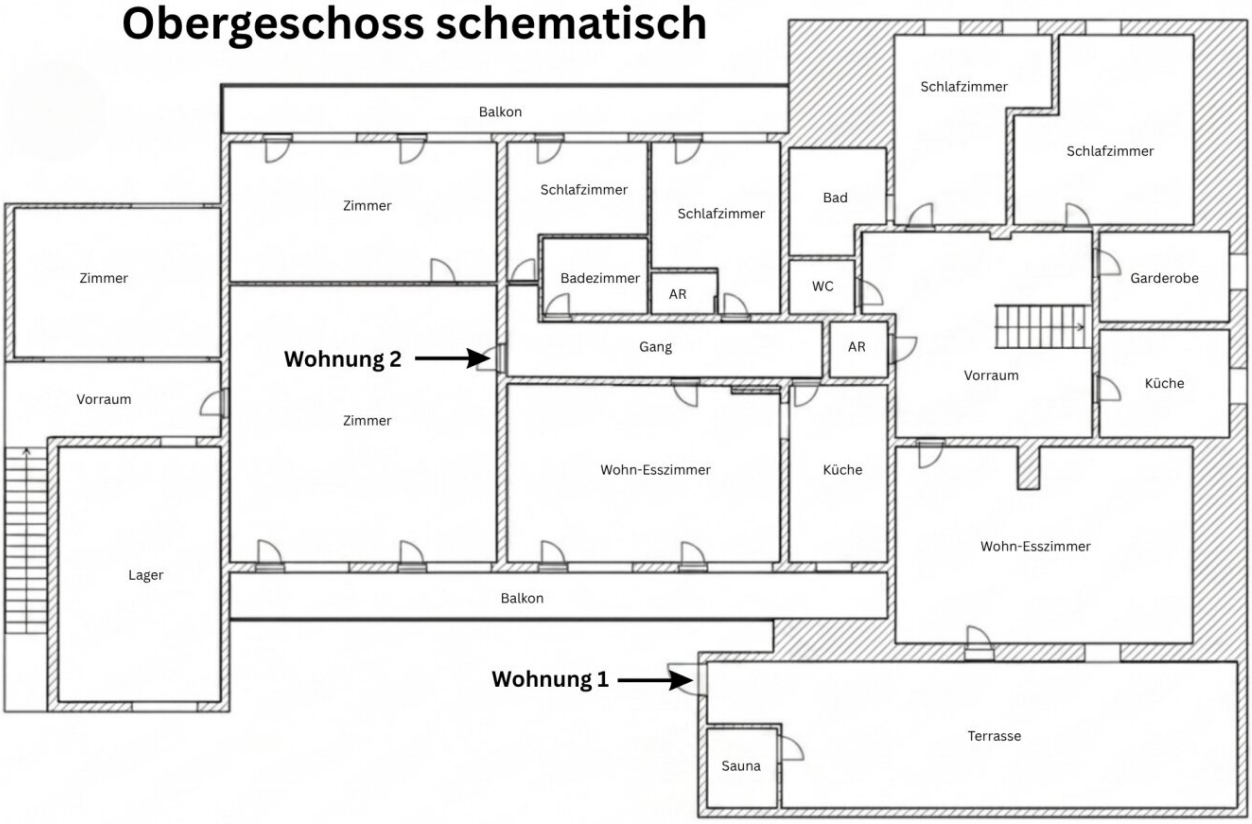
Grundriss
Keller schematisch



Grundriss
Erdgeschoss schematisch



Grundriss
Obergeschoss schematisch



Objektbeschreibung

Auf einem ca. 4.546 m² großen Grundstück erwartet Sie ein vielseitiges Anwesen mit Geschichte – die Wurzeln reichen bis ins Jahr 1754 zurück. Das Ursprungsgebäude stammt aus der Zeit vor 1900, 1970 kam ein Mitteltrakt dazu, 1993 ein weiterer Zubau an der Nordseite.

Das Herzstück bildet der traditionsreiche Gasthof mit Gaststube, Küche, großem Saal und Extrazimmer – ideal für alle, die hier weiterhin Gastronomie betreiben oder neu beleben möchten. Die Gastgewerbeberechtigung ist aufrecht und noch rund 4 Jahre gültig, eine Wiedereröffnung ist somit ohne Neuanmeldung möglich.

Beheizt wird zentral über eine Hackgutheizanlage (50 kW, Baujahr 2005) – eine nachhaltige, kosteneffiziente Lösung mit nachwachsendem Brennstoff. Der Carport bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. Zusätzlich ist ein Stall vorhanden, in dem früher Pferde gehalten wurden. Dazu kommen weitläufige Außenflächen mit Kräuter- und Gemüsegarten, gepflegten Rasenflächen sowie einem eigenen Waldstück und einem Bauplatz hinter dem Haus.

Ob als Familiensitz mit Platz für mehrere Generationen, als Basis für Gastronomie und Beherbergung oder als kreatives Projekt mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Arzberg 26 bietet den Rahmen für ganz unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte.

Die Hauptwohnung

Die Hauptwohnung im Obergeschoß des Stammhauses überzeugt mit großzügigem Wohnzimmer, eigener Küche, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC und zwei Schlafzimmern. Ein Kamin sorgt für Gemütlichkeit an kühleren Tagen. Über eine Außentreppe an der Westseite gelangt man direkt auf die private Terrasse mit Sauna – ein Rückzugsort zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Die zweite Wohnung

Im Mitteltrakt wurde eine zweite, vollständig ausgebaute Wohneinheit geschaffen – ideal für Mehrgenerationen-Wohnen, zur Vermietung oder für Gäste. Sie verfügt über ein eigenes Wohnzimmer, eine eigene Küche, mehrere Schlafzimmer, ein Bad sowie ein separates Gäste-WC. Balkone auf der Ost- und Westseite sorgen für zusätzliche Freiraumqualität.

Der Gastraum

Das Herzstück des Gasthofs bildet die traditionsreiche Gaststube im Erdgeschoß – mit Küche, Büro und Zubereitungsraum direkt angeschlossen für kurze Wege im laufenden Betrieb. Der große Saal mit Extrazimmer bietet zusätzlich Platz für Feiern, Vereinsabende oder größere Gesellschaften, ergänzt durch eine gemütliche Saletti-Veranda in Holzbauweise.

Flächen im Überblick

Grundstücksfläche gesamt	ca. 4.546 m
Nutzfläche gesamt (Stand Gutachten)	ca. 1.041 m
Wohnfläche gesamt (2 Wohnungen)	**ca. 336 m**
davon Hauptwohnung	ca. 174 m
davon zweite Wohnung	ca. 163 m
Kellerfläche	ca. 147 m
Garage	ca. 40 m
Carport	ca. 99 m
Balkonfläche (2 Balkone)	ca. 20 m

Terrasse (Hauptwohnung)	ca. 55 m

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m

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