

Inserat ID: 195488

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2990000€

Straße: Kastelfeldgasse

8010 Graz

Steiermark Österreich

Nutzfläche: 1033m<sup>2</sup>

Grundfläche: 398m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

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



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 & lifterschlössen ? 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 Kastelfeldgasse, 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](http://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

## Eckdaten

Grundfläche: 398m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1033m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2990000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

E-Mail: [patrick.hrauda@schantl-ith.at](mailto:patrick.hrauda@schantl-ith.at)