

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Restaurant, Wohnung und mehr!



Objektnummer: 10899

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8772 Traboch
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	561,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	178,00 m ²
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















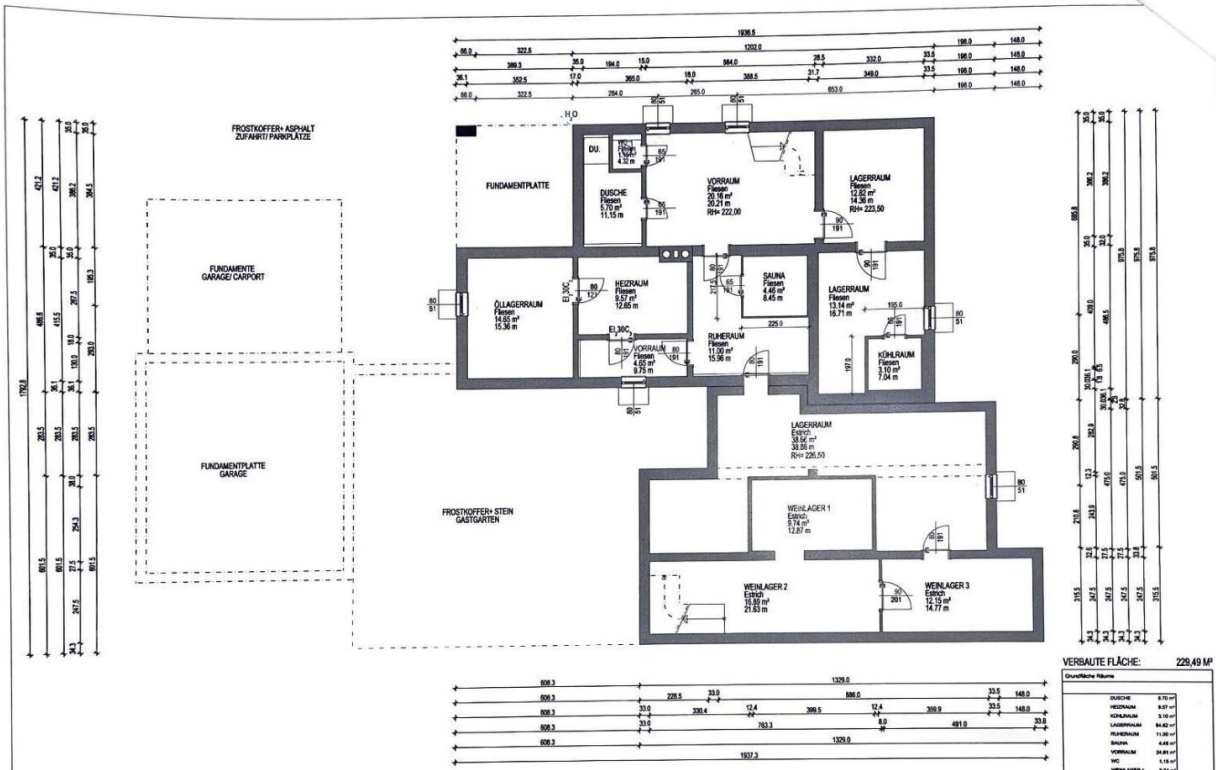










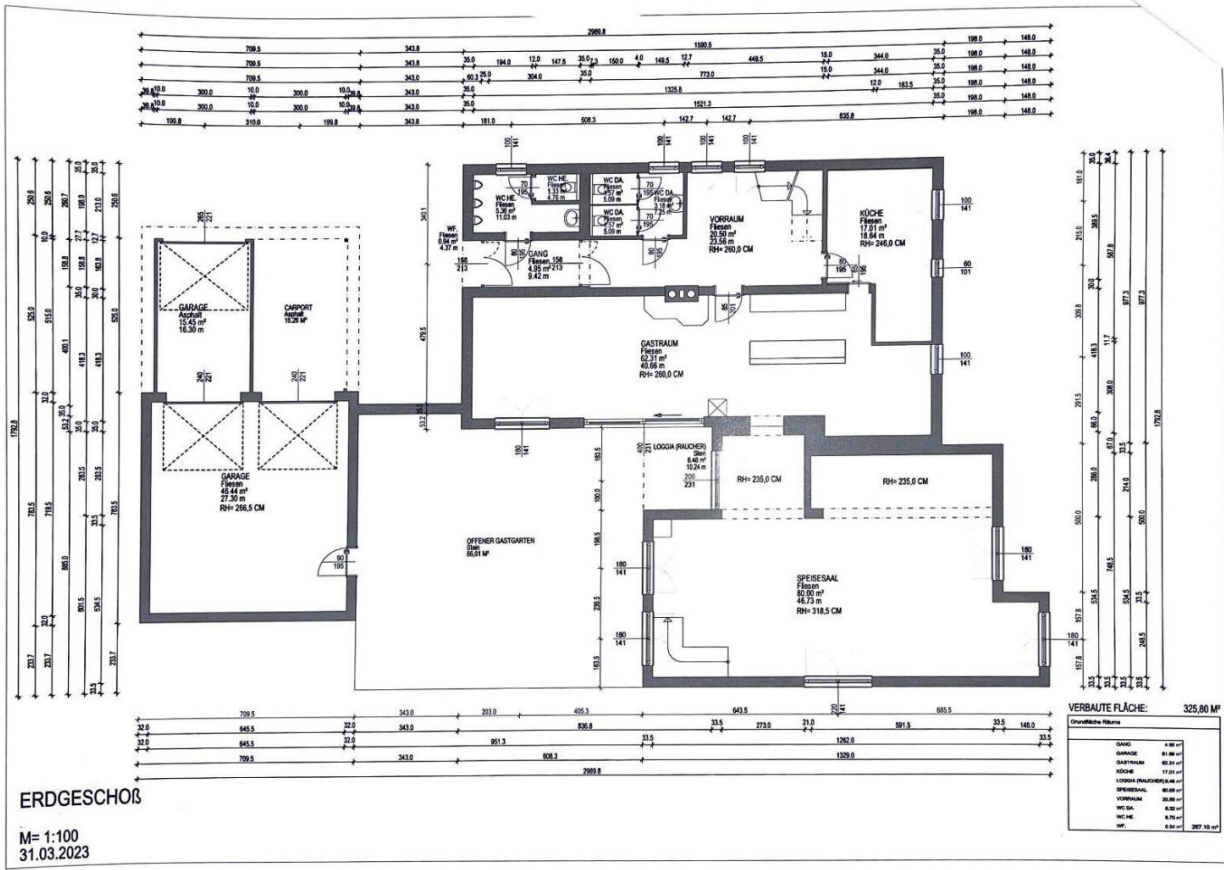


KELLERGESCHOß

M= 1:100
31.03.2023

VERBAUTE FLÄCHE: 229,49 M²

Grundfläche Name	Fläche
DUSCHE	8,75 m ²
HEIZRAUM	8,57 m ²
KÜCHENRAUM	5,10 m ²
LAGERRAUM	8,42 m ²
FRÜHSTÜCKSTUHL	1,00 m ²
SAUNA	4,48 m ²
VORRAUM	24,85 m ²
WC	1,18 m ²
WEINLAGER 1	5,75 m ²
WEINLAGER 2	18,88 m ²
WEINLAGER 3	12,10 m ²
ÜBERGANGSRAUM	1,00 m ²
Gesamt	177,84 m²



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes und äußerst gepflegtes Restaurant, das seit beinahe 40 Jahren im Ort [Traboch](#) ansässig ist und sich einen hervorragenden Ruf erarbeitet hat. Dieses gut etablierte Lokal bietet nicht nur eine einladende Gastronomie, sondern auch Wohnraum im Obergeschoss, was es zu einer attraktiven Gelegenheit für Investoren oder Gastronomie-Enthusiasten macht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Gastraum, der durch großzügige Fensterflächen lichtdurchflutet und mit einer hellen, freundlichen Einrichtung ausgestattet ist. Der angrenzende Speisesaal besticht durch seine harmonische Gestaltung, die ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt und die Gäste dazu einlädt, sich wie zu Hause zu fühlen und ist die ideale Location für zahlreiche Anlässe – sei es für Hochzeiten, Geburtstagsfeiern oder Geschäftsessen. Ein gemütlicher Kachelofen sorgt für eine wohlige Atmosphäre, die besonders in den kühleren Monaten geschätzt wird.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Vinothek mit klimatisiertem Weinkeller, in dem Rot- und Weißweine in getrennten Klimazonen gelagert werden. Der Verkostungsraum lädt dazu ein, exquisite Tropfen aus dem Gewölbe zu genießen.

Im Freien kann man die Natur genießen und die frische Luft in unserem einladenden Gastgarten mit rund 50 Sitzplätzen genießen. Hier haben die Gäste die Möglichkeit, bei schönem Wetter im Freien zu speisen und die kulinarischen Köstlichkeiten des Hauses zu genießen.

Für die kleinen Gäste steht ein großzügiger Kinderspielplatz zur Verfügung, der zum Austoben und Spielen einlädt.

Zusätzliche Highlights:

Das Obergeschoss umfasst eine helle und geräumige Wohnung mit ca. 116 m², die ideal für die Betreiberfamilie oder als Mietobjekt genutzt werden kann. Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 2299 m² und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 561 m² und einem Keller von 178 m² ausreichend Platz für alle geschäftlichen und privaten Belange.

Ein wunderschöner Schwimmteich und eine Gartenhütte runden das Angebot ab und schaffen eine Oase der Entspannung.

Technische Details:

Das Erdgeschoss bietet eine Fläche von ca. 200 m², während die Garage Platz für bis zu 3

PKWs bietet (ca. 62 m²). Ein Carport und zahlreiche Parkplätze vor dem Lokal stehen ebenfalls zur Verfügung. Die gute Verkehrsanbindung macht das Objekt für Gäste und Lieferanten leicht erreichbar.

Die technischen Einrichtungen wurden kontinuierlich modernisiert: Der Keller wurde 1996 vollständig isoliert, alle Fenster (Thermoverglasung) sowie die Eingangstüre und die Terrassentüren wurden 2003 erneuert, und das Flachdach über dem Speisesaal wurde 2021 komplett erneuert. Eine Zuluftanlage (kann vorgewärmt werden) sorgt für ein angenehmes Raumklima im Speisesaal. Das Heizsystem kann wahlweise mit Gas oder Öl betrieben werden.

Lagebeschreibung:

[Traboch](#) ist ein idyllischer Ort, umgeben von einer malerischen Landschaft, die sowohl Ruhe als auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Region ist ideal für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Wander- und Radwege. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell in die nahegelegenen Städte wie z.B. Leoben, Bruck an der Mur oder Graz zu gelangen und gleichzeitig die Vorzüge des Landlebens zu genießen.

Der [Red Bull Ring](#) befindet sich ca. 20 Autominuten entfernt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige und sehr gepflegte Wohn-Gastro-Geschäftslokal zu erwerben und Teil der lebendigen Gemeinschaft von Traboch zu werden. Ob als Betreiber oder Investor – hier erwarten Sie viele Möglichkeiten, um Ihre Visionen zu verwirklichen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap