



Exposé

Landschloss

94034 Passau - Grubweg

Verkauf gegen Gebot



© BLfD

Ansprechpartnerin:
Ruth Mathilde Scherer
Eigentümerin des Anwesens

Mobil: 0170 - 548 32 36
E-Mail: firmiangut@web.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (R. Scherer) Herzlich willkommen im
Schlösschen „Louisenfreud“

Das „Firmiangut“ von Passau - Ein barockes Sommerschlösschen auf dem Weg in eine strahlende Zukunft!



© BLfD / R. Scherer

Bedeutendes Barockschlösschen mit bester Zukunftsperspektive über dem Passauer Donautal

Ein bezauberndes Schlösschen zwischen Ilz und Donautal! Ein bemerkenswertes Zeugnis fürstbischöflicher Baukultur! Ein barocker Adelssitz, der in neuer Pracht erstrahlen möchte! Diese Beschreibung trifft genau auf das Landschloss „Louisenfreud“ – das sog. „Firmiangut“ – im Stadtteil Grubweg der Drei-Flüsse-Stadt Passau zu. Im Jahr 1780 wurde der frühere Familiensitz des Passauer Fürstbischofs Leopold Ernst Graf von Firmian errichtet. Mit seinem Barockgarten, seinem englischen Landschaftspark und dem künstlich aufgeschütteten Schneckenberg brachte er herrschaftlichen Glanz in die ehemalige Bischofsstadt. Vom ursprünglichen Schloss ist heute allein der Schlossflügel der Gräfin Louise Gabriele von Firmian erhalten. Über zwei Jahrhunderte wurde das herrschaftliche Landgut als Gasthaus genutzt und war ein fester Ort der Passauer Sommerfrische. Nun haben Sie die Möglichkeit, den Glanz vergangener Tage zurückzubringen. Ob attraktive Wohneinheiten, repräsentative Geschäftsräume oder ein herrschaftlicher Firmensitz am Wirtschaftsstandort Passau, Ihr Gebot ist ausschlaggebend, wohin der Weg für das Schlösschen „Louisenfreud“ führt!

Das Baudenkmal

Ehemaliges Schlösschen „Louisenfreud“

Wohnfläche: ca. 600 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.300 m²

Baujahr: 1779/80

Zustand: Altbau, entkernt, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

3 Etagen

DG ausgebaut

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen

Garten

Gartenhaus

Teilweise Eigennutzung

Fernblick auf die Veste Oberhaus

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte eines der bedeutendsten Baudenkmäler der fürstbischöflichen Baukultur im Passauer Raum! Zur Errichtung eines Landschlusses erwarb Leopold Anton Graf von Firmian, der Bruder des amtierenden Passauer Fürstbischofs und späteren Kardinals Leopold Ernst Graf von Firmian, im Jahr 1770 den Höhenrücken zwischen Ilz und Donautal, wo heute der Passauer Stadtteil Grubweg zu finden ist. Im Jahr 1780 entstand an diesem Ort ein kleines Barockschloss, das nach seinem Bauherrn „Leopoldfreud“ benannt wurde. Dieses ergänzte Graf von Firmian durch einen Zusatzbau, dem er den Namen seiner Ehefrau „Louisenfreud“ gab. Beide Bauten wurden durch einen kleinen Verbindungsbau verbunden und bildeten eine dreiflügelige Schlossanlage, die der Südtiroler Adelsfamilie des Fürstbischofs zu Reichtum und Ansehen verhalf.

Nach dem Tod des Schlossherren ging der Adelssitz in den Besitz seiner Witwe Gräfin Louise Gabriele von Firmian über und wurde unter dem Namen „Louisenfreud“ bekannt. Bereits im Jahr 1782 verstarb diese, doch die Schlossanlage verblieb in Familienbesitz und trug fortan den noch heute in Passau geläufigen Namen „Firmianguť“.

Über Jahrzehnte begeisterte das malerische Landschloss durch seinen südlich angrenzenden Parterregarten sowie seinem sorgsam gepflegten englischen Park. Dazu gesellten sich zahlreiche Nebenbauten wie ein eleganter Gartenpavillon mit Schweifgiebel, ein gläsernes Gewächshaus (Orangerie), eine Vogelvoliere, ein Sommerhaus im französischen Stil sowie eine eigene Schießstätte. Den Abschluss hin zum Donautal bildete ein künstlich aufgeschütteter Hügel mit spiralförmig angelegten Wegen, die dem Garten der römischen Villa Medici nachempfunden waren. Aufgrund ihrer Spiralwege wird die Anhöhe seither Schneckenberg genannt und heute als Sportanlage am Schneckenberg genutzt.

Im Jahr 1799 – bereits vor der Säkularisation – wurde der idyllische Landsitz verkauft und seine Besitzungen zerschlagen. Der Ökonom Franz Raab erwarb das Anwesen und richtete im Schloss eine Gastwirtschaft ein. Den Parterregarten bepflanzte er mit Obstbäumen, rodete den englischen Landschaftspark und nutzte die Grundstücke zur Landwirtschaft. Allein der Schneckenberg blieb erhalten, da er von den Artillerieoffizieren der Veste Oberhaus – insbesondere nach deren Belagerung im Österreichisch - Französischem Krieg 1809 – als Stützpunkt für ihre Geschützte Verwendung fand.

Ab 1835 befand sich das „Firmianguť“ mit seiner Gastwirtschaft im Besitz der Familie Moosbauer, bevor es 1883 an die Familie Koller überging, deren Nachkommen noch heute das Schlässchen ihr Eigen nennen.

Auch das ehemalige Landschloss blieb im letzten Jahrhundert nicht in seiner ursprünglichen Form bestehen. Nach dem Abriss des nördlichen Schlossflügels sowie des Verbindungsbaus in der 2. Hälfte der 1960er Jahre ist heute allein der ursprünglich als „Louisenfreud“ errichtete Schlossflügel erhalten. In den Jahren 1972/73 wurde ein I-förmiger Bau – das Hotel Firmiangut – ergänzt, das 1999 jedoch seine Pforten wieder schloss. Der Gastronomiebetrieb wurde 2017 eingestellt. Heute steht das ehemalige Schloss „Louisenfreud“ zum Verkauf und wartet auf eine neue Nutzung.

Das heutige Schlösschen „Louisenfreud“ im Nordosten Passaus

Das um 1780 erbaute Schlösschen präsentiert sich als langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schopfwalm. Den 2 Fensterachsen auf der Giebelseite stehen 8 Fensterachsen auf der Längsseite entgegen und machen die stattliche Größe des Bauwerks deutlich. Während das Erdgeschoss niedriger ausgeführt ist, wurde das Obergeschoss als sog. Beletage mit größerer Höhendimension erbaut. Dessen Fenster zeigen sich mit profilierten und geohrten Rahmungen und verleihen dem Gebäude zusammen mit dem umlaufenden Profilgesims und den Ecklisenen sein herrschaftliches Erscheinungsbild.

Zugänglich ist das beeindruckende Baudenkmal durch sein mittig an der Traufseite angebrachtes Eingangsportal. Im Erdgeschoss treffen Sie zu beiden Seiten der zentralen Treppenanlage auf nahezu symmetrisch angeordnete Gastwirtschaftsräume. Geradeaus führt der Eingangsflur direkt zum Thekenbereich des Gasthauses, bevor es zur Linken in den großzügigen Gastraum geht, der Platz für bis zu 40 Gäste bietet. Diesem schließen sich der Personalraum, die ehemalige Küche sowie 3 kleinere Lagerräume an. Im rechten Gebäudeflügel folgten vormals die Sanitäranlagen der Gastwirtschaft sowie ein kleiner Wohnbereich.

Über die raumprägende Treppenanlage führt der Weg weiter in den Keller mit 2 Lager- und einem Technikraum sowie in die sog. Beletage im Obergeschoss. Hier ist der spätbarocke Bau mit seiner ursprünglichen Zimmeraufteilung, seinen Putzen, Bodenbelägen und teils historischen Türen nahezu im Original erhalten. Insgesamt 10 Wohnräume unterschiedlicher Größe – darunter ein repräsentativer Wohnbereich mit malerischer Stuckdecke von ca. 58 m² Größe – halten den vormals herrschaftlichen Charakter des Hauses lebendig. Im Ostteil des Schlosses sind zudem noch die Überreste einer ehemaligen Hauskapelle zu finden, welche auf die fürstbischöfliche Erbauerfamilie verweisen.

Das anschließende Dachgeschoss wurde bereits im 18. Jahrhundert ausgebaut. Auch hier stehen 5 Wohnräume sowie 2 kleinere Kammern zur Verfügung, welche vormals wohl als Bedienstetenzimmer genutzt worden sein dürften.

Per Sanierung zum herrschaftlichen Wohn- und/oder Geschäftshaus

Lassen Sie das Passauer Schlösschen in neuem Glanz erstrahlen! Eine vielversprechende Zukunft wartet auf den historischen Bau, der nicht allein durch seine bauliche Schönheit, sondern auch durch seine großzügige Wohn- und Nutzfläche überzeugt.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Der herrschaftliche Bau weist derzeit beträchtliche Schäden an Dach und Mauerwerk auf, so dass mehrere Räume nur mehr eingeschränkt begehbar sind. Eine Instandsetzung des Dachwerks, des Mauerwerks, der Außen- und Innenfassaden sowie der wandfesten Ausstattung ist daher in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Hierbei sind die historischen Grundrisse, die Treppenanlage, die Türen und Türstöcke, die Fenster sowie die Böden zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen. Besonderes Augenmerk ist auf die Restaurierung der historischen Stuckdecken und Putze durch einen erfahrenen Fachrestaurator zu legen.

Erste Planungen für eine zukünftige Nutzung des „Firmienguts“ liegen bereits vor. Laut genehmigten Bauantrags zu Umbau und Sanierung des „Firmienguts“ vom August 2021 sind 7 Wohneinheiten vorgesehen. Alternativ könnte das „Firmiengut“ jedoch zu gewerblichen Zwecken bzw. als repräsentativer Geschäfts- oder Firmensitz genutzt werden.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem historischen Gebäude auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Großzügiges Grundstück

Das Schlösschen „Louisenfreud“ liegt auf einem ca. 2.300 m² großen Grundstück in reizvoller Hanglage nordöstlich der Passauer Altstadt. Ein atemberaubender Blick auf die Veste Oberhaus ist von hier garantiert.

Neben einem reizenden Garten mit altem Baumbestand gehört ein kleines Gartenhaus zu Ihrem zukünftigen Anwesen.

Zudem sind ca. 800 m² der Grundstücksfläche als Bauland ausgewiesen. Laut Bebauungsplan ist hier ein denkmalverträgliches Doppelhaus mit 4 zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen.

Lagebeschreibung

Das Schlösschen „Louisenfreud“ finden Sie in Passau - Grubweg, einem Stadtteil der niederbayerischen Universitätsstadt Passau. Auf einem Höhenrücken zwischen Ilz und Donautal wurde das herrschaftliche Anwesen errichtet und verspricht einen weiten Blick auf die Drei-Flüsse-Stadt. Rund 8.200 Einwohner leben in dem aufstrebenden Ortsteil im Nordosten von Passau und genießen die äußerst ansprechende Kombination von ländlicher Idylle und städtischen Vorzügen der modernen, rund 52.000 Einwohner zählenden Stadt an der Grenze zu Österreich.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, ist in Passau - Grubweg zu finden. Zwei Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Anwesen und auch Bäckereien, eine Apotheke und Gasthäuser sind fußläufig auf kurzem Wege erreichbar. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule direkt in Grubweg besuchen. Alle weiteren Einrichtungen wie Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Universität, eine abwechslungsreiche Gastronomielandschaft, ein Klinikum und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind im weiteren Stadtbereich von Passau anzutreffen.

In Grubweg lässt es sich gut leben. Die reizvolle Naturlandschaft am Klosterberg entlang der Donau befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Sportanlage des VfB Passau - Grubweg liegt auf dem Schneckenberg und auch der Stausee im benachbarten Stadtteil Hals ist nur einen Katzensprung entfernt. Im Sommer strömen die Passauer scharenweise hierher, um beim Schwimmen, Sonnen oder Picknicken Entspannung zu finden. Dazu unterstreicht ein Ausflug ins Naturschutzgebiet „Halser Ilzschleifen“ oder in den nahegelegenen Bayerischen Wald das besondere Lebensgefühl im Passauer Umland. Zudem lässt die Vielfalt an attraktiven Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten der Stadt keine Wünsche offen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Passau - Grubweg garantiert. Das Passauer Stadtzentrum und die Universität liegen nur ca. 5 km entfernt. Dank der Nähe zur A3 – Anschlussstelle Passau-Nord – trennen Sie allein 45 Minuten von Deggendorf (ca. 55 km) oder Plattling (ca. 58 km). Für den Weg nach Landshut (ca. 121 km) oder Regensburg (ca. 120 km) müssen Sie etwa 75 Minuten einplanen. Die Landeshauptstadt München (ca. 194 km) ist ca. 2 Fahrstunden entfernt. Dazu liegt Passau im Dreiländereck zwischen Deutschland, Österreich und Tschechien mit einer guten Verkehrsanbindung in beide Nachbarländer.

Auch an den ÖPNV ist der Stadtteil Grubweg bestens angebunden. Eine Anbindung an das Citybusnetz und das Linienbusnetz des Landkreises besteht. Zudem gibt es vom Bahnhof Passau (RE, ICE) beste Zugverbindungen Richtung München, Nürnberg und Wien.

Verkauf gegen Gebot

Das Schlösschen „Louisenfreud“ wird von privat gegen Gebot veräußert.

Ein Mindestgebot besteht nicht. Auch ist keine Bieterfrist festgelegt.

Es wird gebeten, Ihr Gebot im Rahmen des Besichtigungstermins abzugeben.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.



© (BLfD) Herrschaftlicher Barockbau über dem Donautal



© (R. Scherer) Repräsentativer Schlossbau mit ansprechender Fassadengestaltung



© (R. Scherer) Historisches Gasthaus im ehemaligen Schloss „Louisenfreud“



© (R. Scherer) Hereinspaziert in Ihr zukünftiges Zuhause!



© (R. Scherer) Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit beeindruckendem Fernblick



© (R. Scherer) Attraktiver Wohnraum von beachtlicher Höhe



© (R. Scherer) Schlafzimmer mit Dielenboden und Stuckverzierung aus vergangener Zeit



© (R. Scherer) Neugestaltbare historische Zimmer



© (R. Scherer) Ehemaliges Sommerschloss in reizvoller Lage



© (R. Scherer) Ehemals beliebter Gasthof in Passau und im Umland



© (R. Scherer) Ansprechender Außenbereich des Anwesens



© (BLfD) Früherer Schlossgarten mit herrlichen Grünflächen