

**Perfekte Kombination für Wohnen und Arbeiten -  
vollunterkellerte Immobilie mit 420 m<sup>2</sup> Nutzfläche - 12 PKW  
Stellplätze und Doppelgarage**



**Objektnummer: 6154/268**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Rossik**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853  
H +43 664 43 17 853

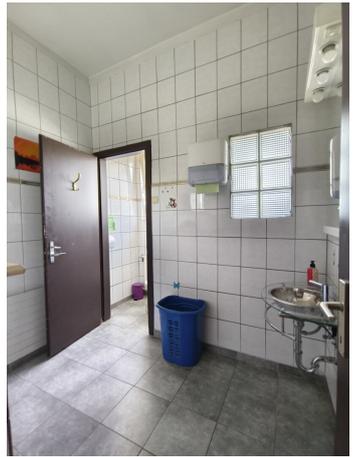
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











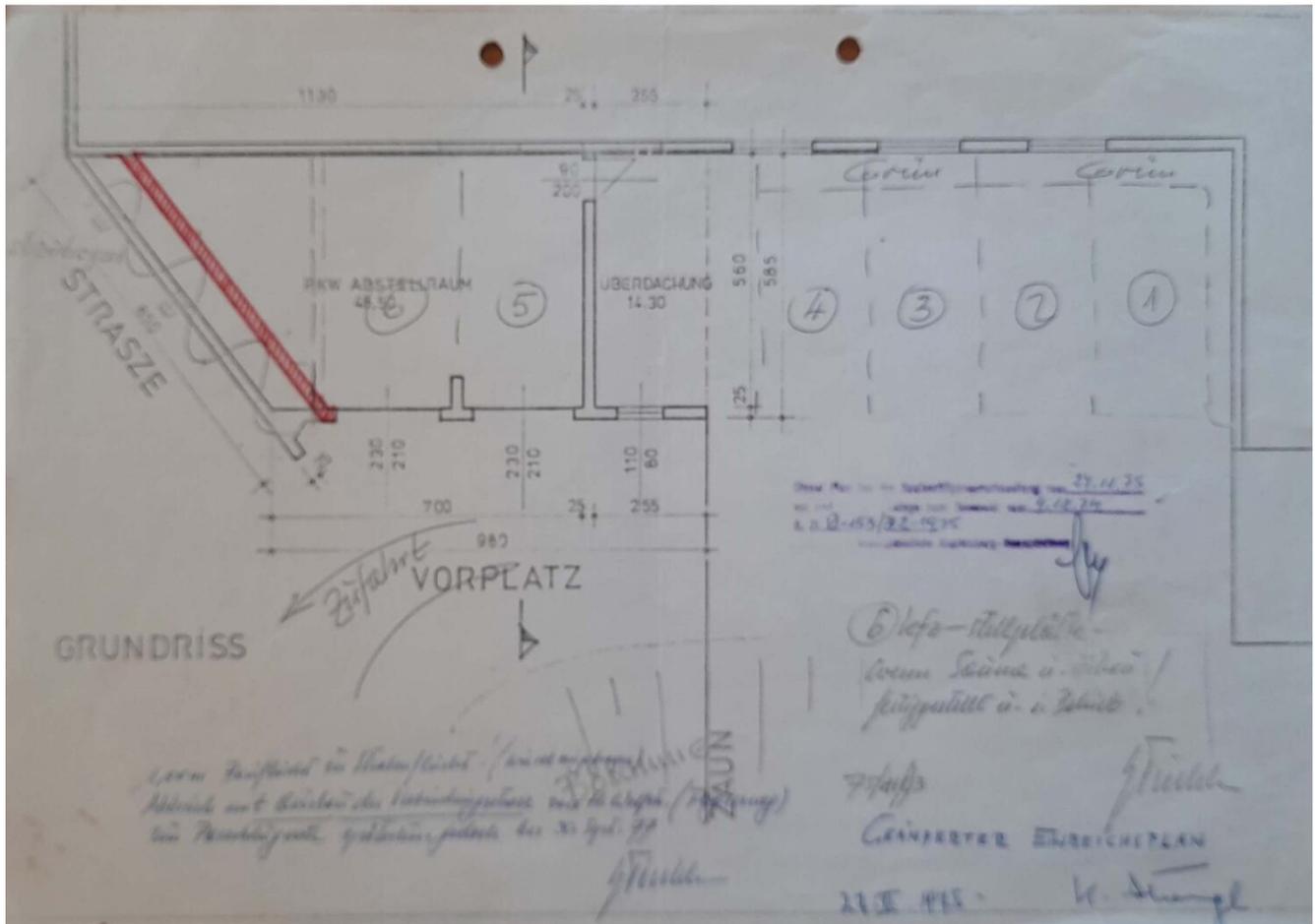












GRUNDRISS

Zufahrt  
VORPLATZ

RWK ABSTELLRAUM  
48.30

ÜBERDACHUNG  
14.30

Corin

Corin

4

3

2

1

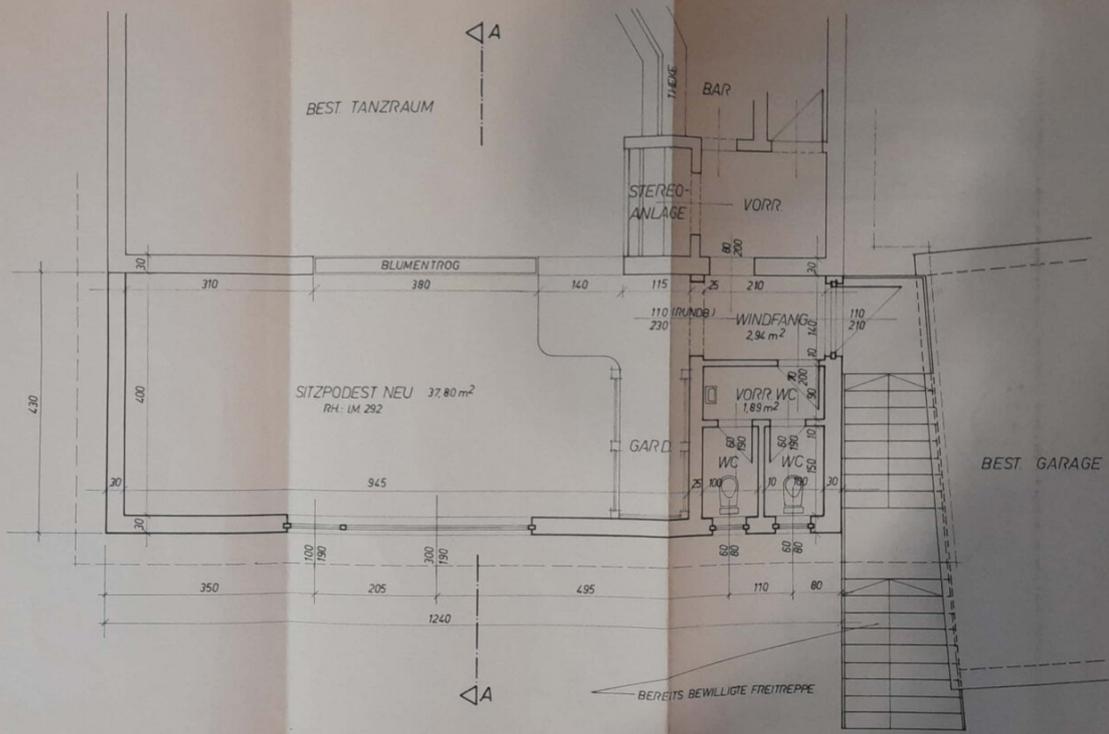
Dieser Plan ist für die Baugenehmigung vom 27.11.35  
ausgestellt worden am 9.12.35  
L. v. B. 155/32.1575  
Architekt: K. Stumpf

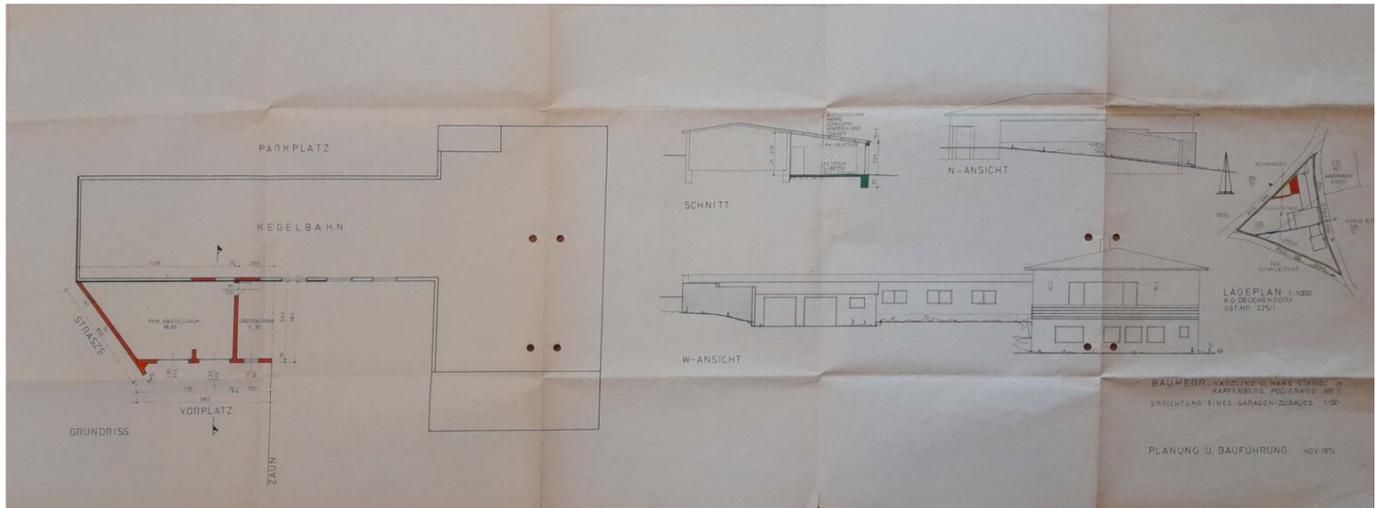
6 Kafe-stallplätze  
vom Saal aus über  
Küchen in i. Saal

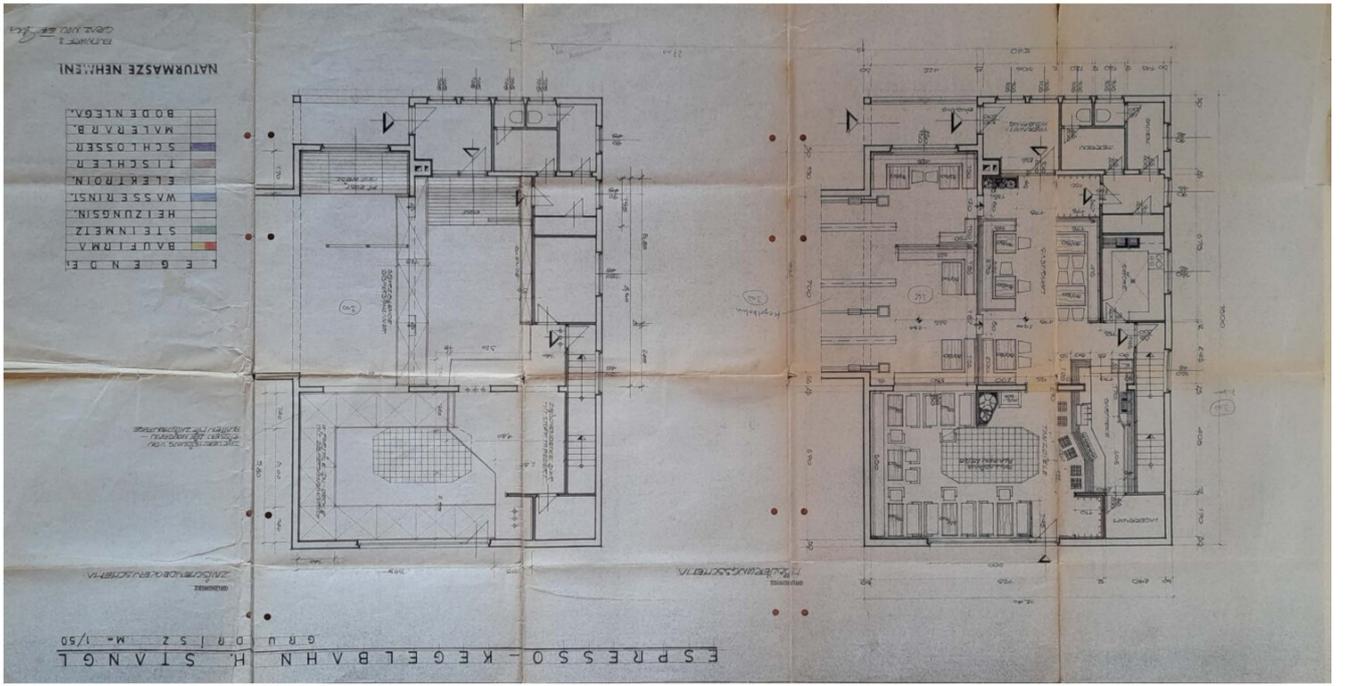
Stumpf  
GEÄNDERTE ERDBRICHPAN  
21.11.35 K. Stumpf

1,00m Freifläche im Hofraum/terrasse  
Abstand zum Haus der Unterdachung  
im Hofraum/terrasse, jedoch bis 30. Sept. 35  
Stumpf

GRUNDRISS M 1:50







## Objektbeschreibung

### Sie suchen nach einem einzigartigen Geschäfts- oder Wohnprojekt in bester Lage?

Hier bieten wir Ihnen eine exklusive Gelegenheit – eine etablierte und bekannte Tanzbar mit zahlreichen Annehmlichkeiten, darunter Parkplätze, eine voll ausgestattete Küche, eine Turnierkegelbahn und eine kleine Wohnung. Diese Immobilie bietet eine Fülle von Möglichkeiten und ist ideal zum Wohnen & Arbeiten, Gastronomie- und Unterhaltungsbranche in bester Lage mit fußläufiger Infrastruktur. Umbaumaßnahmen können mit Gemeinde geklärt werden.

#### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten Lage mit mehreren Zugängen. Das Anwesen verfügt über mehrere Parkplätze! Die Lage ermöglicht eine problemlose Anfahrt über die Autobahn.

#### derzeitige Immobilienmerkmale:

- Voll ausgestattete Tanzbar mit Kegelbahn: Die Tanzbar ist bestens etabliert und bietet Platz für bis zu 200 Personen bei Vollaussnutzung. Sie verfügt über eine Tanzfläche, eine Bar und Sitzbereiche, die ideal für Veranstaltungen und Feiern sind. Die Turnierkegelbahn sorgt für zusätzliche Unterhaltung und lockt regelmäßig Kegelervereine an.
- Vielseitige Räumlichkeiten: Das Untergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, darunter einen Tankraum, einen Heizraum, eine Werkstatt, einen Musikraum, einen Umkleideraum und eine Dusche. Es besteht auch Potenzial für den Ausbau eines Wellnessbereichs.
- Wohnmöglichkeit: Die Immobilie verfügt über eine 40 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Zugang. Diese Wohnung umfasst einen Vorraum, ein Bad mit Dusche und Toilette, eine kleine Küche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Dies bietet die Möglichkeit, vor Ort zu wohnen oder zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren.
- Außenbereich: Das Anwesen verfügt über einen uneinsichtigen Innenhofgarten und einen Carport mit 3,20 m Höhe, 3,90 m Breite und 8,30 m Länge, komplett mit elektrischem Tor. Es gibt auch zwei KFZ-Abstellplätze und eine große Garage für 2 PKWs mit elektrischen Einfahrtstoren und angeschlossener Werkstatt (5,60 m x 2,60 m). Eine Kühlzelle (2,30 m x 1,80 m) sowie zwei 1000-Liter-Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser sind ebenfalls vorhanden.

- Heizsysteme: Die Immobilie verfügt über zwei Heizsysteme, darunter einen 40 kW Holzvergaser und einen 70 kW Ölbrenner, die jährlich gewartet werden.
- PV-Flächen: Optimale PV-Flächen sind vorhanden, um Energiekosten zu reduzieren und die Nachhaltigkeit zu fördern.
- Stammkunden und Potenzial: Die Tanzbar verfügt über viele Stammkunden und bietet Raum für Wachstum und Expansion.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erkunden.

**Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0660 79 50 414**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind inklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap