

**Gepflegtes Wohnhaus + Liegenschaft mit verpachtetem  
Café und Zimmervermietung (Ausbaupotenzial) + großer  
Stadl mit Innenhof + Garten**



**Objektnummer: 6154/408**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8670 Krieglach
<b>Baujahr:</b>	1400
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 213,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Handler**

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

T +436607950414  
H 0660 79 50 414

Gerne stehen  
Verfügung.













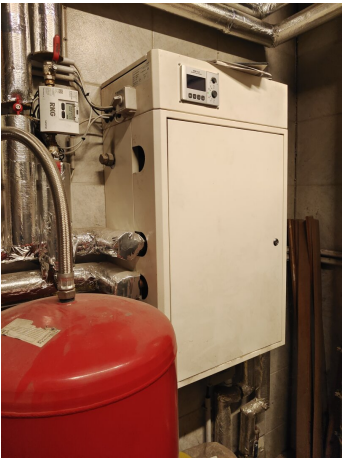


















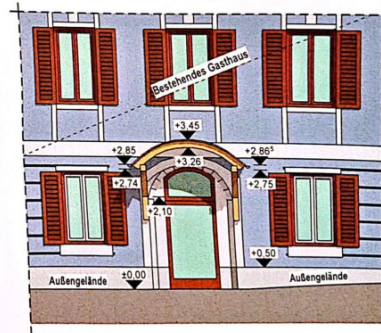
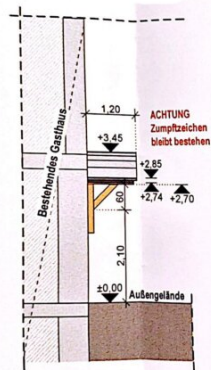






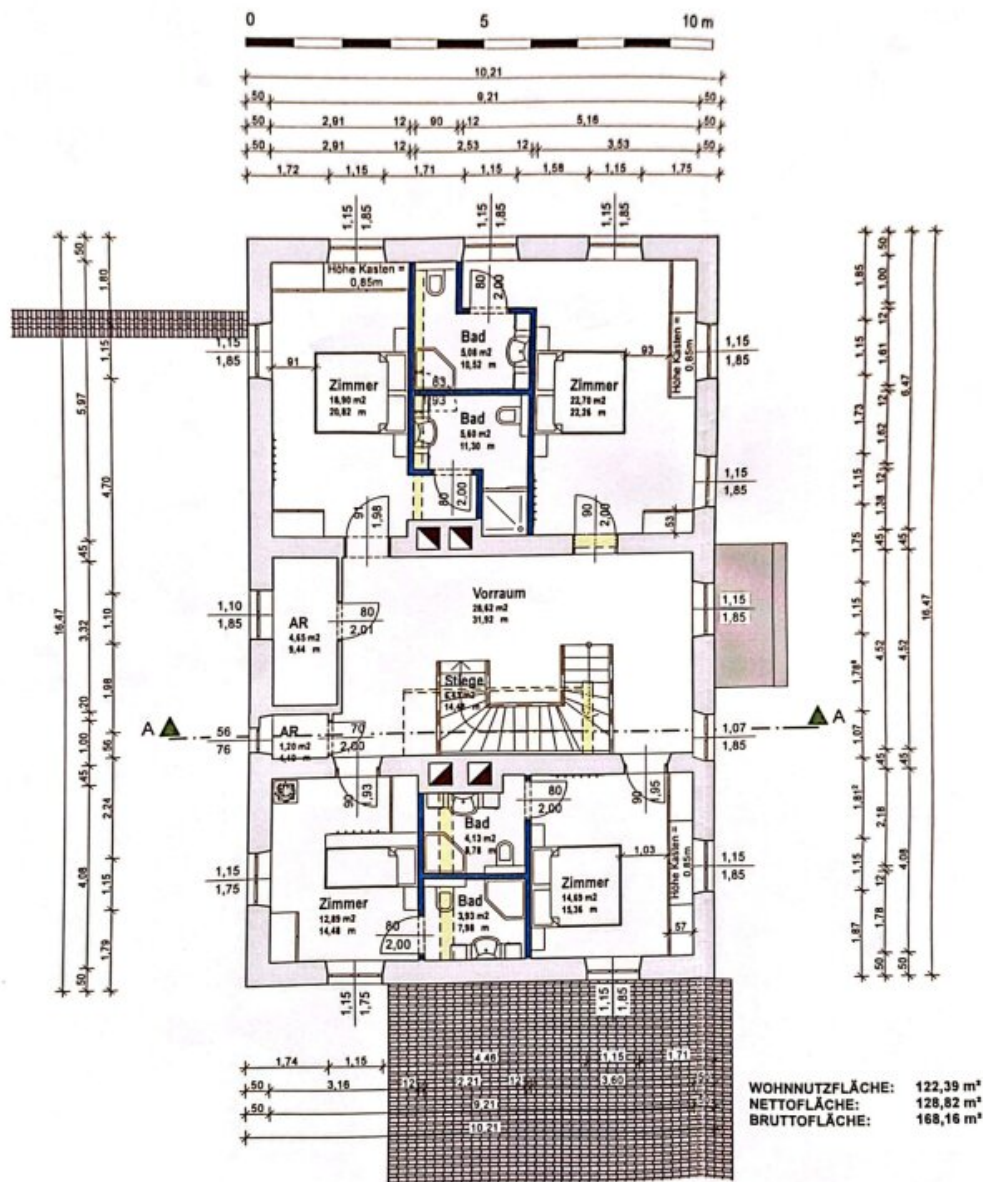


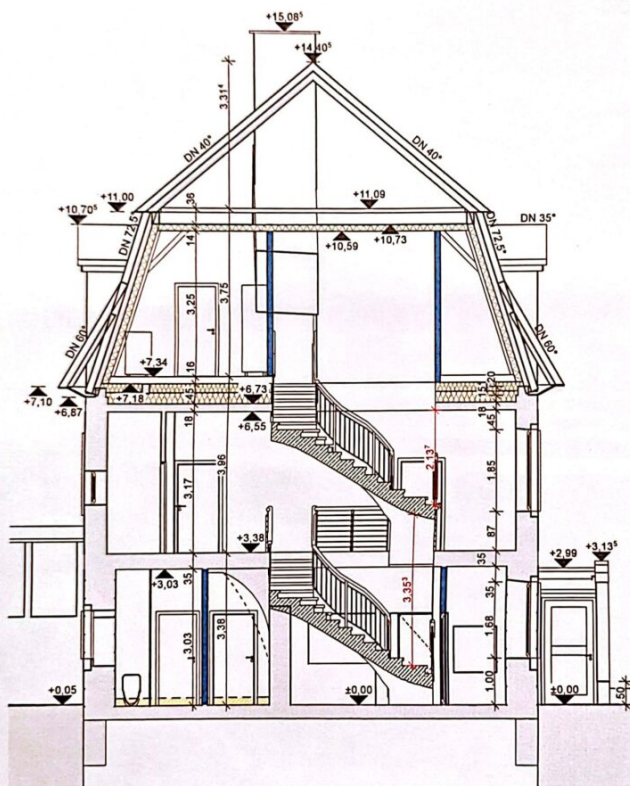




## ANSICHTEN EINGANGSDACH







Wer baut, braucht einen Partner



Einer für alles

A - 8580 Mörtzschlag, Grazer Straße 62 b, Telefon: 03852 - 6467 - 0  
Telefax: 03852 - 6467 - 1, e-mail: muertzschlag@herbitschke.at  
www.herbitschke.at

## CAFE-UMBAU

BAUVORHABEN: 8670 KRIEGLACH

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON  
EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET.  
NATURMASSE NEHMEN. STATISCHE, SOWIE  
BAUPHYSIKALISCHE DETAILS SIND NICHT  
PLANINHALT. SÄMTLICHE  
EINRICHTUNGSgegenstände (AUCH KÜCHE)  
SIND EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES  
PLANERS.  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

ENTWURF IST EIGENTUM DER FIRMA  
HERBITSCHKE GES.M.B.H

M 1:100

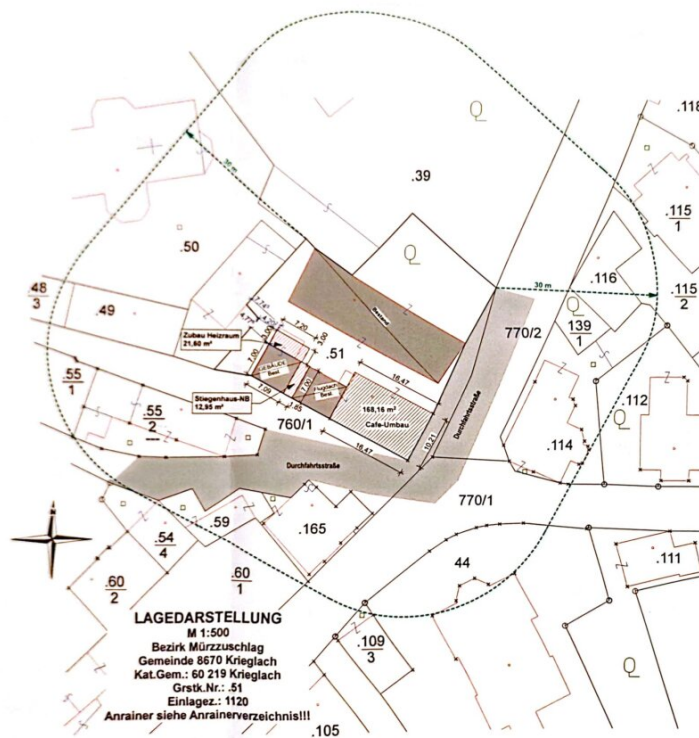
GEZEICHNET:

25.02.2010

KMI







ALLE PLANMAÄßE VON FENSTER, FENSTERTÜREN UND AUSSENTÜREN SIND RICHTIG  
SIND IN FENSTERMAÄßEN NICHT DRUCKSCHÜTZIG. DIESE SIND IM DETAIL HOCH MIT DER  
BAUVERFAHRUNG UND FERTIGE BAUWERKE SOWIE AUSSENTÜREN  
VON BAUVERFAHRUNG SIND ALLE NOTHABEN VERBODEN

# EINREICHUNG

Für den Umbau des bestehenden Gasthaus  
Cafehaus, sowie die Überdachung der Hauptter-  
rasse, die Neuerrichtung eines Stiegenhauses s-  
owie des Heizraumes mit dazugehörige

BV auf Grstk.Nr.: .51, Einlagez.: 11  
Kat. Gem.: 60 219 Krieglach  
Gemeinde 8670 Krieglach

Planinhalt: Grundriss, Ansichten, Schnitt

Bauwerber

HERBITSCHKE  
Architektur

HERBITSCHKE  
Architektur

Planverfasser:

Baubehörde:

ALFMAßE	KM/GCL	Februar 2010
ENTWURF	KM	März 2010
GEZEICHNET	KM	April 2010

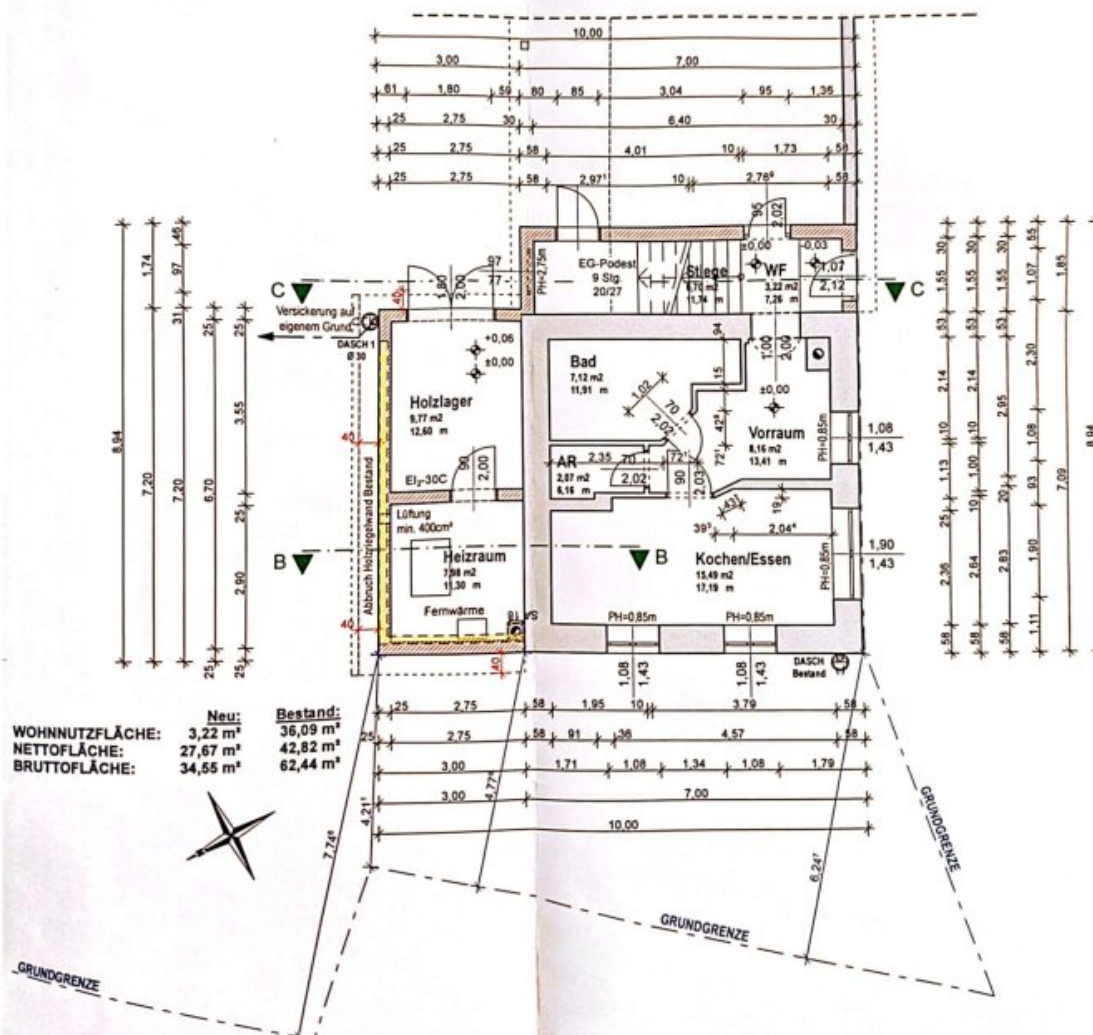
**HERBITSCHKE**

8680 Mürzzuschlag Grazer Strasse 62b  
03852/6467-0 www.herbitschke.at



A 3D perspective drawing of a building facade. The main part of the facade is blue and labeled 'BESTEHENDES GEBÄUDE'. It has a gabled roof with a pitch of 35° (DN 35°). There are four windows: two on the upper floor and two on the lower floor. Elevation points are marked with arrows: +4.08<sup>1</sup> and +4.72<sup>2</sup> on the left side; +0.01 at the top center; +3.42 and +2.58 on the left side of the lower floor; and +0.00 at the bottom left. A red section on the right is labeled 'STIEGHHAUS NEU' and has a roof pitch of 23° (DN 23°) and an elevation point of +4.92. The ground level is labeled 'Außen Gelände'.

## SÜDANSICHT



## ERDGESCHOSS HEIZRAUM+BEST. GEBÄUDE

12 Nutzestrich 5,00 cm  
Feuchtheitsabdichtung 1,00 cm  
Fundamentplatte 25,00 cm  
Rollierung ev. Vlies TS-400  
gew. Boden

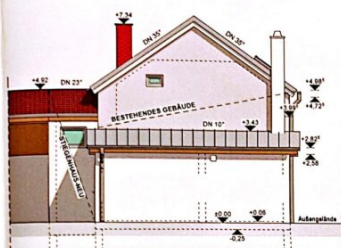
13 Bodenbelag 1,00 cm  
Estrich geschl. 7,00 cm  
PAE-Folie 3,00 cm  
WD expandiert 4,00 cm  
Styroporbeton 6,00 cm  
horiz. Abdichtung 1,00 cm  
Fundamentplatte 25,00 cm  
Rollierung ev. Vlies TS-400  
gew. Boden 25,00 cm

24 Blechbahnendeckung 2,40 cm  
Rauchschalung 8,00 cm  
Konterrichtung 5/8 2,40 cm  
Unterpann. diff. offen 2,40 cm  
Rauchschalung 20,00 cm  
Sparren 3,00 cm  
Glasw. WD 4,50 cm  
OK-Platten (E-80)

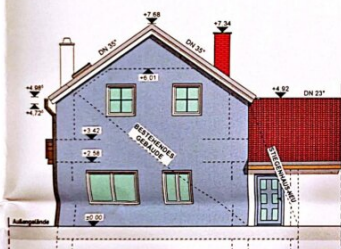
25 Dachdeckung 4,00 cm  
Lattung 5/8 5,00 cm  
Unterpann. diff. offen 2,40 cm  
Rauchschalung 10,00 cm  
Sparren dazw. WD 3,00 cm  
Quertattung dazw. WD 1,50 cm  
OK-Platten (E-80)

26 Silikatdünnputz 5/2 0,20 cm  
Grundputz 2,00 cm  
Porotherm-Außenmhw. 25,00 cm  
Innenputz 1,50 cm

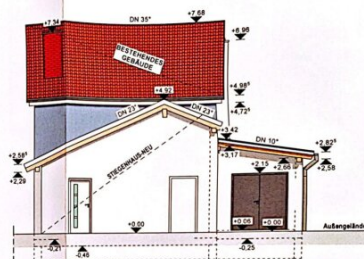
27 Silikatdünnputz 0,20 cm  
Thermoputz 4,00 cm  
Porotherm-Außenmhw. 30,00 cm  
Innenputz 1,50 cm



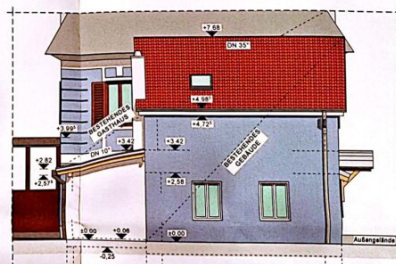
NORDANSICHT



SÜDANSICHT

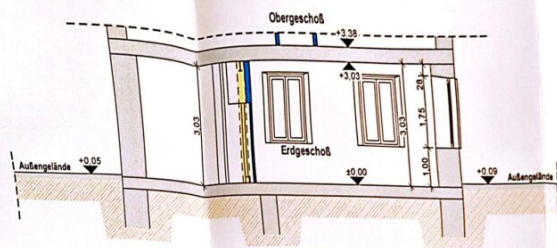


OSTANSICHT



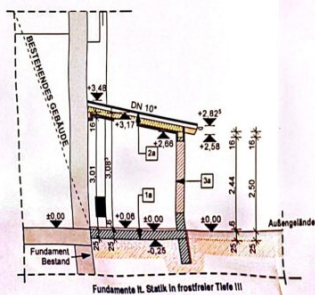
WESTANSICHT





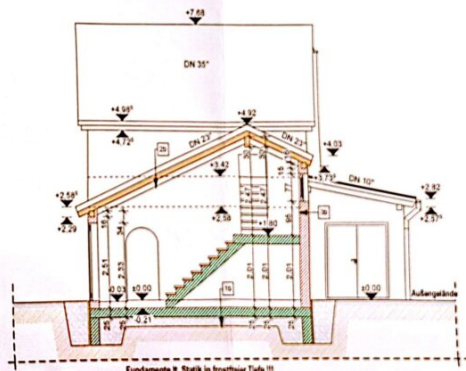
Fundamente lt. Bestand in frostfreier Tiefe III

## SCHNITT A-A



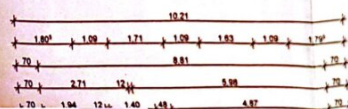
Fundamente lt. Statik in frostfreier Tiefe III

## SCHNITT B-B



Fundamente lt. Statik in frostfreier Tiefe III

## SCHNITT C-C



- 1a Nutzestrich 5,00 cm  
Feuchtheitsabdichtung 1,00 cm  
Fundamentplatte 25,00 cm  
PE-Folie  
Rollierung  
ev. Vlies TS-400  
gew. Boden

- 1b Bodenbelag 1,00 cm  
Estrich geschl. 7,00 cm  
PAE-Folie  
TDP (34/30) 3,00 cm  
WD expandiert 4,00 cm  
Styroporbeton 5,00 cm  
horiz. Abdichtung 1,00 cm  
Fundamentplatte 25,00 cm  
PE-Folie  
Rollierung  
ev. Vlies TS-400  
gew. Boden 25,00 cm

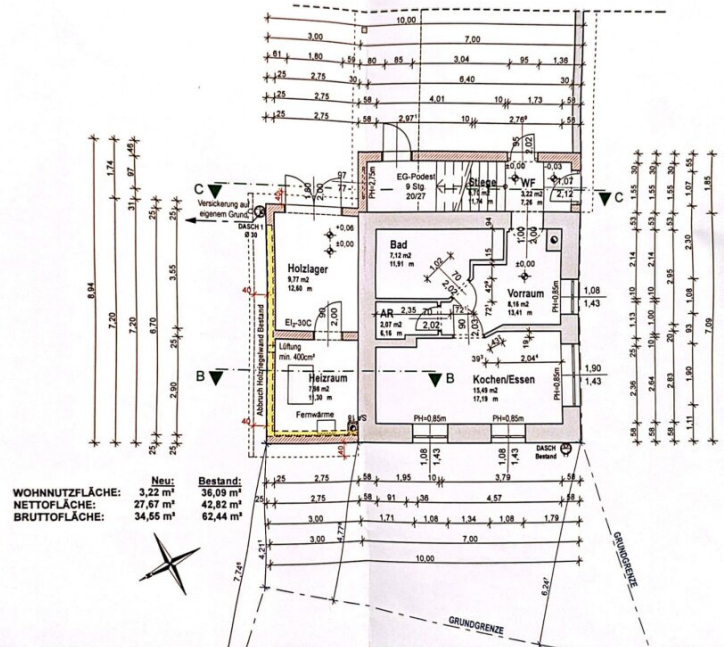
- 2a Blechbahnendeckung 2,40 cm  
Rauhschalung 8,50 cm  
Kontrelattung S/B  
Unterspannb. diff. offen  
Rauhschalung 2,40 cm  
Sparren 20,00 cm  
dazw. WD  
Sparschalung 3,00 cm  
GK-Platten (E-90) 4,50 cm

- 2b Dachdeckung 4,00 cm  
Lattung S/B 5,00 cm  
Kontrelattung S/B  
Unterspannb. diff. offen  
Rauhschalung 2,40 cm  
Sparren dazw. WD 18,00 cm  
Quatlattung dazw. WD 10,00 cm  
Sparschalung 3,00 cm  
GK-Platten (E-90) 1,50 cm

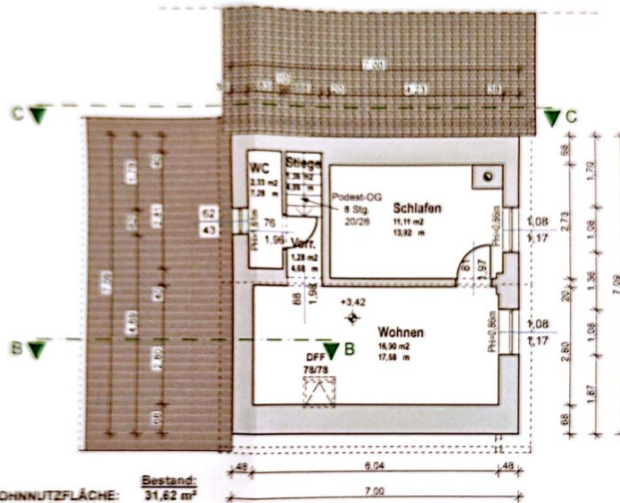
- 3a Silikatdünnputz 0/2 0,20 cm  
Grundputz 2,00 cm  
Porotherm-Außenmhw. 25,00 cm  
Innenputz 1,50 cm

- 3b Silikatdünnputz 0/2 0,20 cm  
Thermoputz 4,00 cm  
Porotherm-Außenmhw. 30,00 cm  
Innenputz 1,50 cm

## SÜDANSICHT

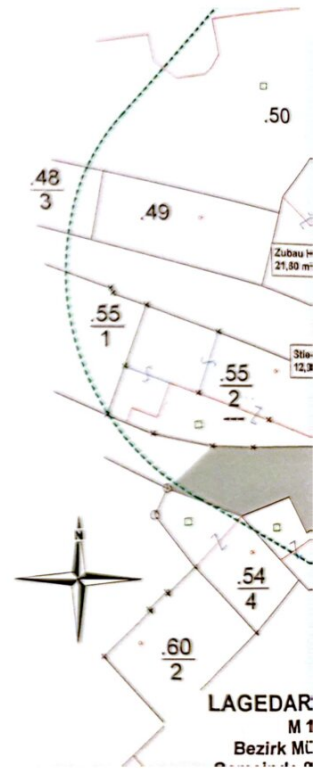


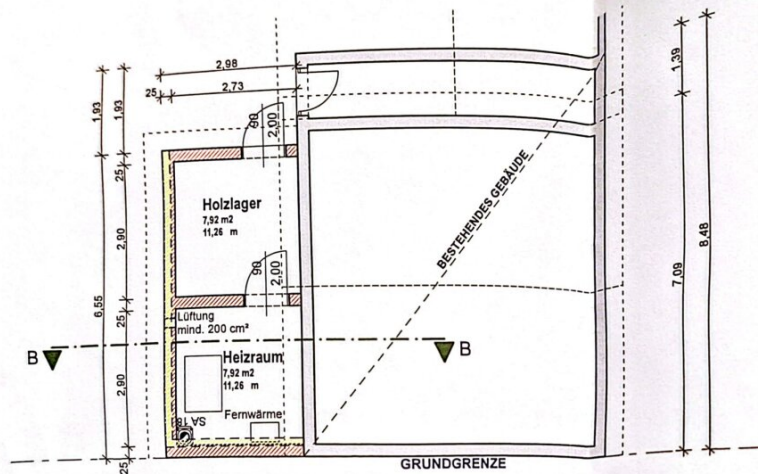




Bestand:  
WOHNNUTZFLÄCHE: 31,62 m²  
NETTOFLÄCHE: 32,98 m²  
BRUTTOFLÄCHE: 49,63 m²

## OBERGESCHOSS BEST. GEBÄUDE

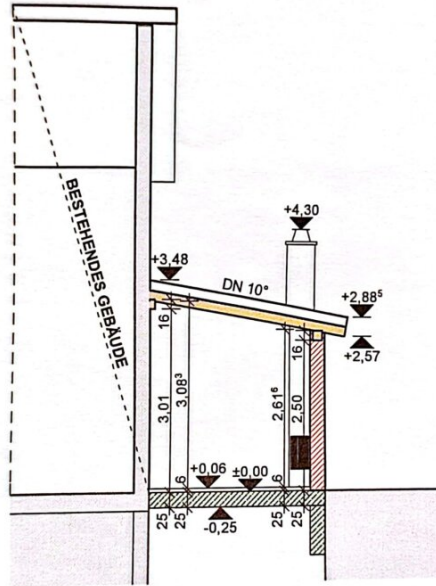




NETTOFLÄCHE: 15,84 m²  
BRUTTOFLÄCHE: 19,52 m²

Endabnahme 21,60 m²





## Objektbeschreibung

**Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich mit Termin möglich sind, da es sich um einen laufenden Betrieb handelt! Eine Terminvereinbarung ist ausschließlich über das Immobilienbüro möglich und von Eigentümer und Pächter gewünscht.**

**Inventar ist nicht im Kaufpreis enthalten.**

Ein außergewöhnliches Immobilienjuwel mitten im Herzen von Krieglach. Diese vielseitige Liegenschaft vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet sowohl privates Wohnen als auch gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen umfasst ein teilmöbliertes Wohnhaus mit großem Carport, ein Café mit Zimmervermietung und genehmigter Betriebsstätte, ausbaubaren Dachboden, beeindruckenden Stadl mit drei Ebenen, Innenhof mit Zufahrt von zwei Seiten und einen liebevoll gestalteten Garten.

Die Immobilie wurde 2010 umfassend saniert, wobei rund € 300.000 investiert wurden. Hierbei wurden sämtliche Leitungen, Estrich, Elektrik, Heizsysteme, Fenster, die Café- und Zimmer Einrichtung und die Fassade erneuert. Das historische Gebäude, das erstmals im 14. Jahrhundert erwähnt wurde und seit 1926 im Familienbesitz ist, zählt zu den ältesten Häusern in Krieglach. Dank seiner Historie und der Widmung eines Stüberls zu Ehren von Peter Rosegger, ist es ein Objekt mit besonderem Charakter.

Die Liegenschaften sind eingezäunt und verfügt über getrennte Heizsysteme für Wohnhaus und Gewerbe. Es besteht für jede Liegenschaft ein Energieausweis. Die Widmung weist KG 0,5 - 2,5 BBD auf. Sie ist ideal geeignet für Familien, die einen einzigartigen Lebensraum suchen, ebenso wie für Unternehmer, die von einer zentralen Lage profitieren möchten.

### Aufteilung des Gebäudeensemble

#### 1. Wohnhaus / Privathaus (ca. 70 m²)

Das teilmöblierte Wohnhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und modernem Komfort:

#### Erdgeschoss

- Küche mit Essbereich
- Vorraum



- Badezimmer mit Fußbodenheizung, begehbare Dusche und Eckbadewanne
- Toilette mit Fußbodenheizung

## **Obergeschoss**

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Toilette

Das Wohnhaus bietet direkten Zugang zum großen Carport, welches zwischen Wohnhaus und Café situiert ist.

Es besteht zum Fernwärmeanschluss zusätzlich ein Gasanschluss.

## **2. Gewerbe / Café mit Zimmervermietung (ca. 353 m²)**

Das Café/Zimmer sind verpachtet

### **Erdgeschoss (ca. 120 m²):**

- Gastraum mit Schankbereich und 33 Sitzplätzen
- Frühstücksraum für ca. 18 Personen

### **Obergeschoss (ca. 123 m²):**

- Vier liebevoll eingerichtete Zimmer mit Bad und Toilette

### **Dachgeschoss (ca. 110 m²):**

- Ausbaubare Fläche mit Potenzial für weitere Zimmer oder lukrativen Nutzungsmöglichkeiten

Das Café verfügt über moderne Einrichtungen.

Es besteht zum Fernwärmeanschluss zusätzlich Gasanschluss sowie einen Festbrennstoffkessel.

### **3. Stadl und Nebengebäude**

Der imposante Stadl bietet auf drei Ebenen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

- Werkstatt mit Starkstromanschluss
- Waschküche
- Unterstellplatz für einen Traktor
- Zusätzliche Räumlichkeiten

Der Innenhof ist von zwei Seiten praktisch befahrbar und bietet großzügige Bewegungs- und Abstellmöglichkeiten.

Diese historische Liegenschaft mit vielseitigem Potenzial ist eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten in einem einzigartigen Ambiente zu vereinen. Ideal für Familien, Gewerbetreibende oder Investoren!

**Besichtigungstermin gerne unter 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 Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive 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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap