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



Cafe mit Wohnhaus

Objektnummer: 6154/409

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Möbliert:

Nutzfläche:

Bäder:

Alter:

WC: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Stadthaus

Österreich

8670 Krieglach

1400 Teil Altbau

420,00 m²

1

D 129,00 kWh / m² * a

C 1,27

498.000,00 €

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 steh Verfügung.















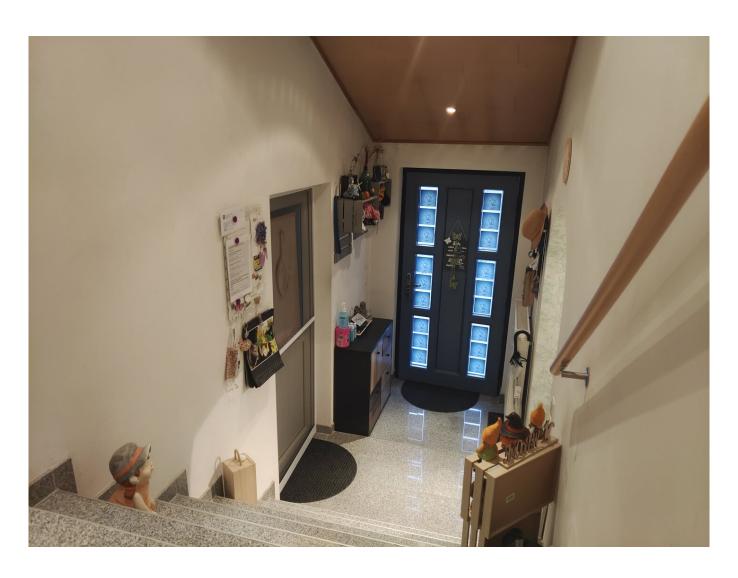




































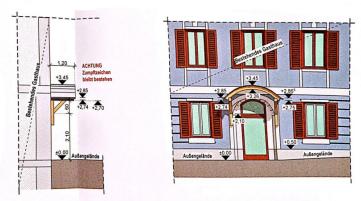




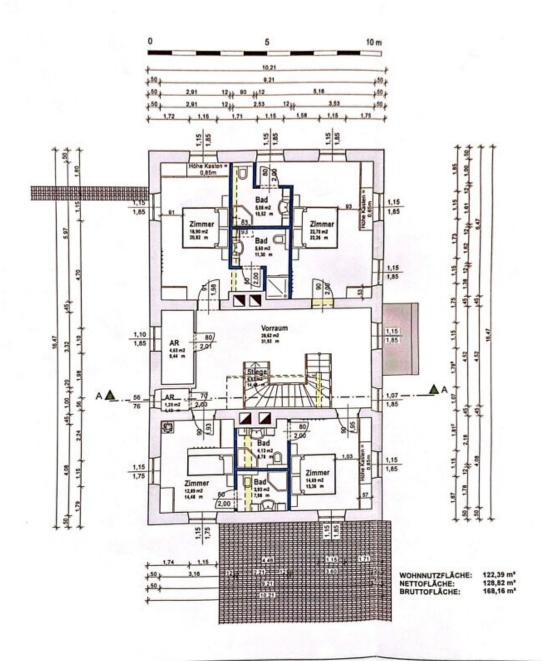


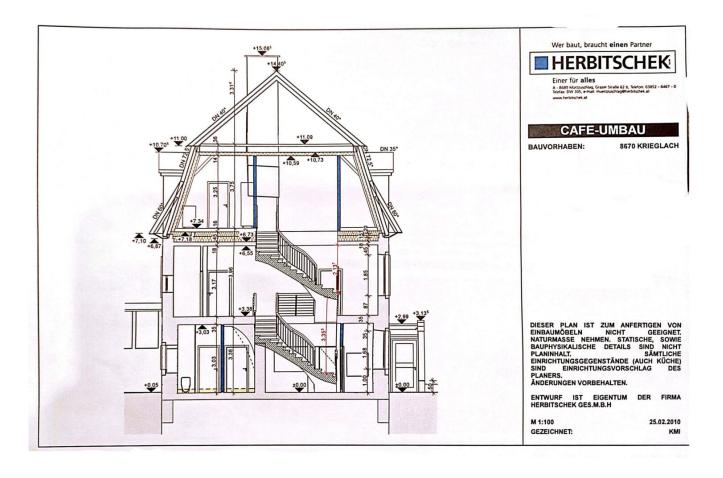


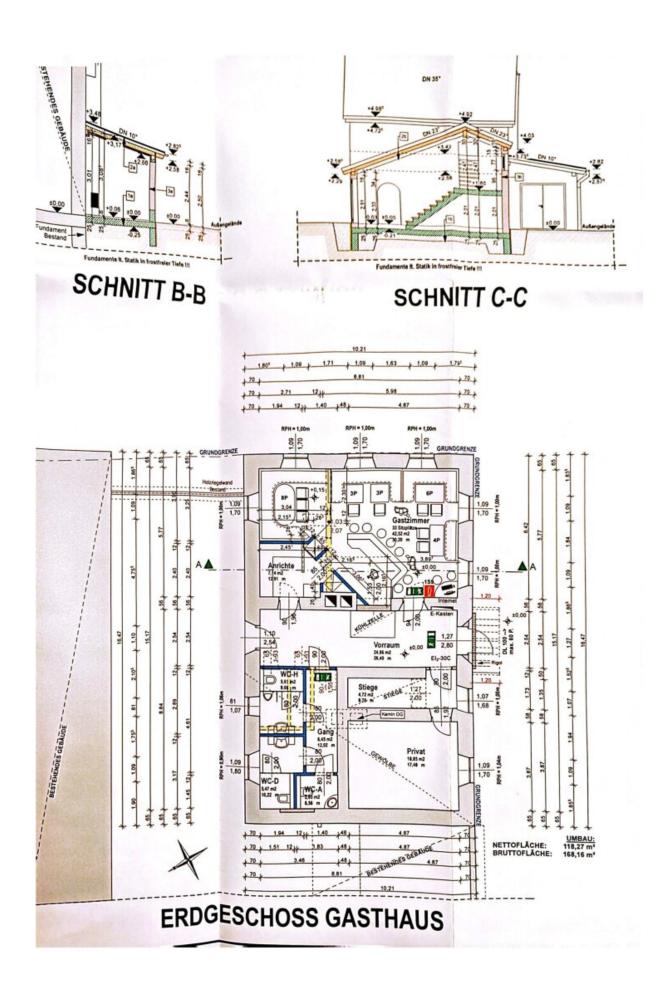


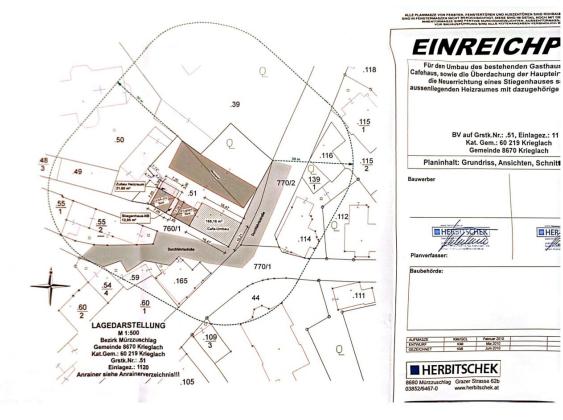


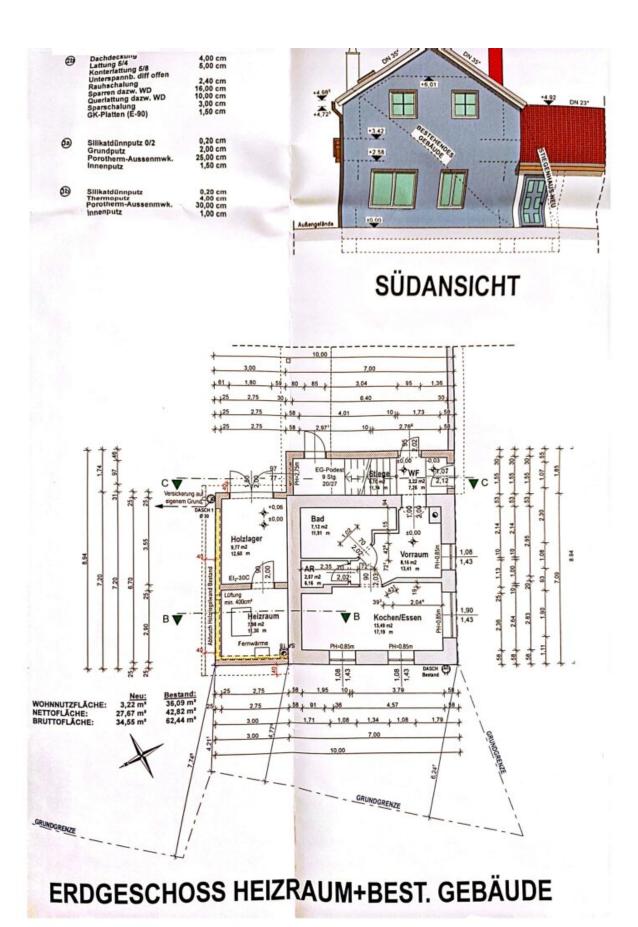
ANSICHTEN EINGANGSDACH

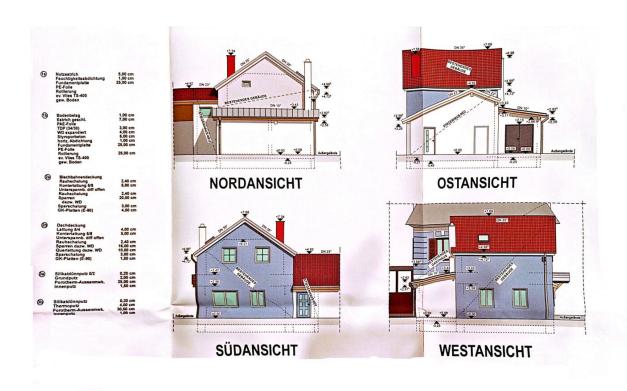


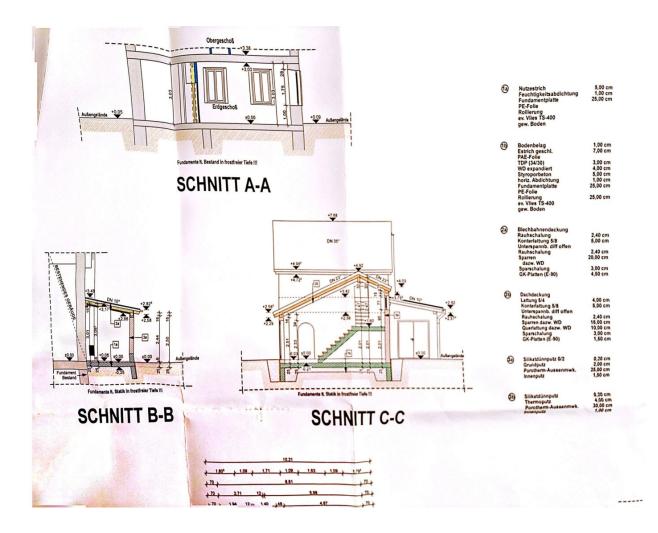




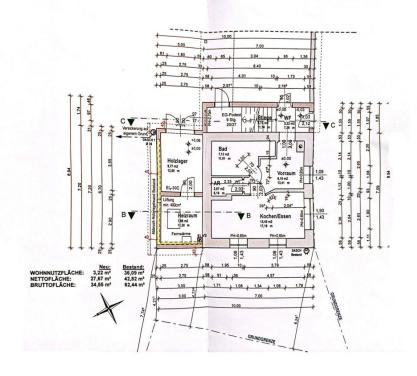


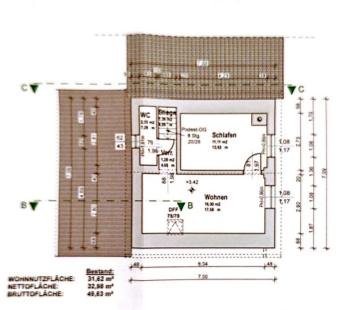






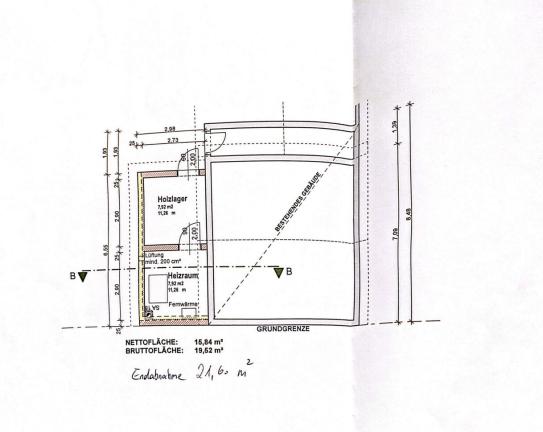
SÜDANSICHT



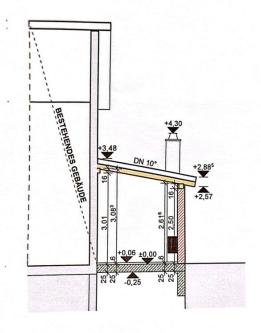


OBERGESCHOSS BEST. GEBÄUDE





Mit CamScanner gescannt



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, begehbarer 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

- Frühstücksraum für ca. 18 Personen

- Gastraum mit Schankbereich und 33 Sitzplätzen

- Vier liebevoll eingerichtete Zimmer mit Bad und Toilette

Erdgeschoss (ca. 120 m²):

Obergeschoss (ca. 123 m²):

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