

**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:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8670 Krieglach
Baujahr:	1400
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	420,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.

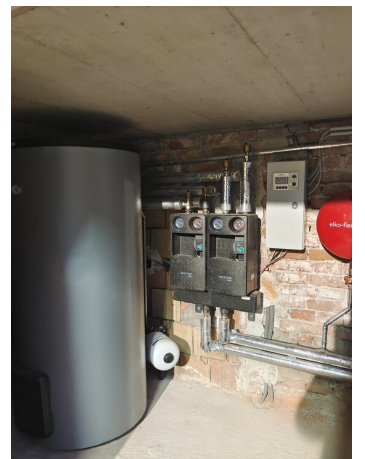


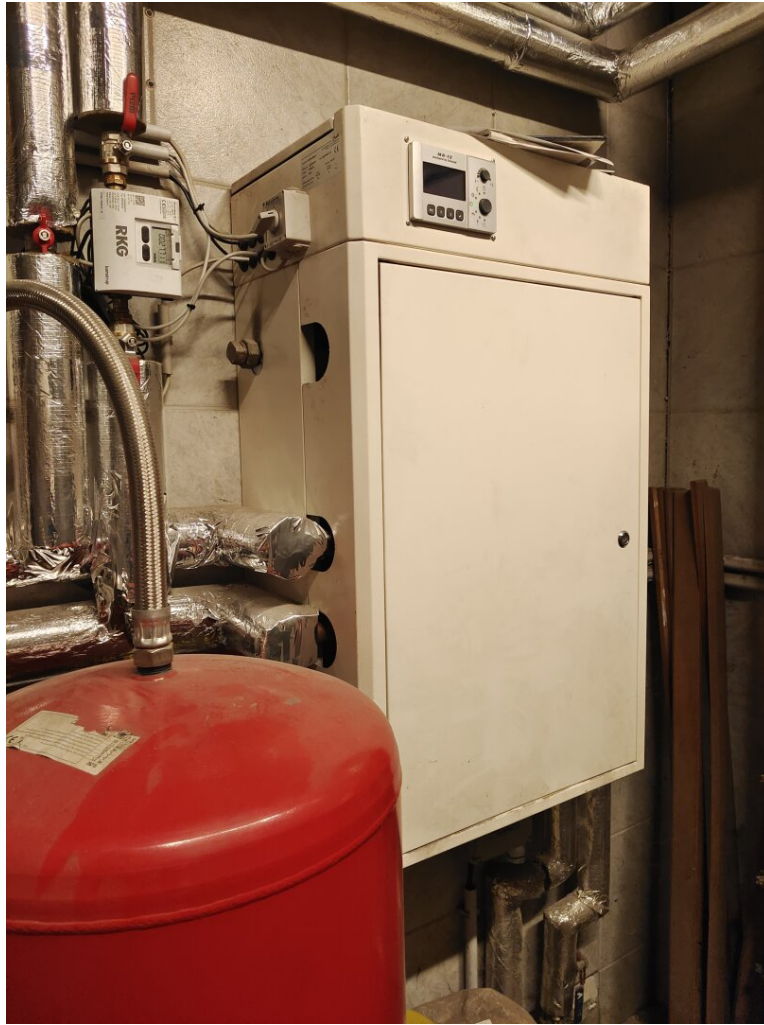








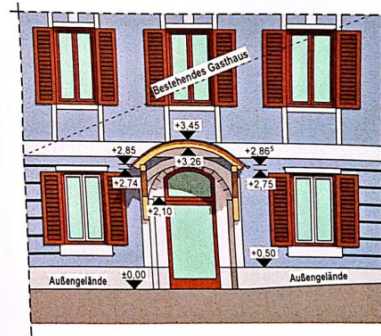
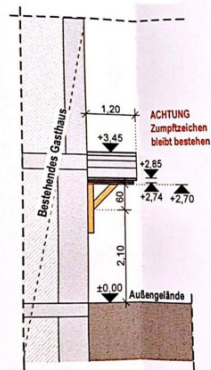




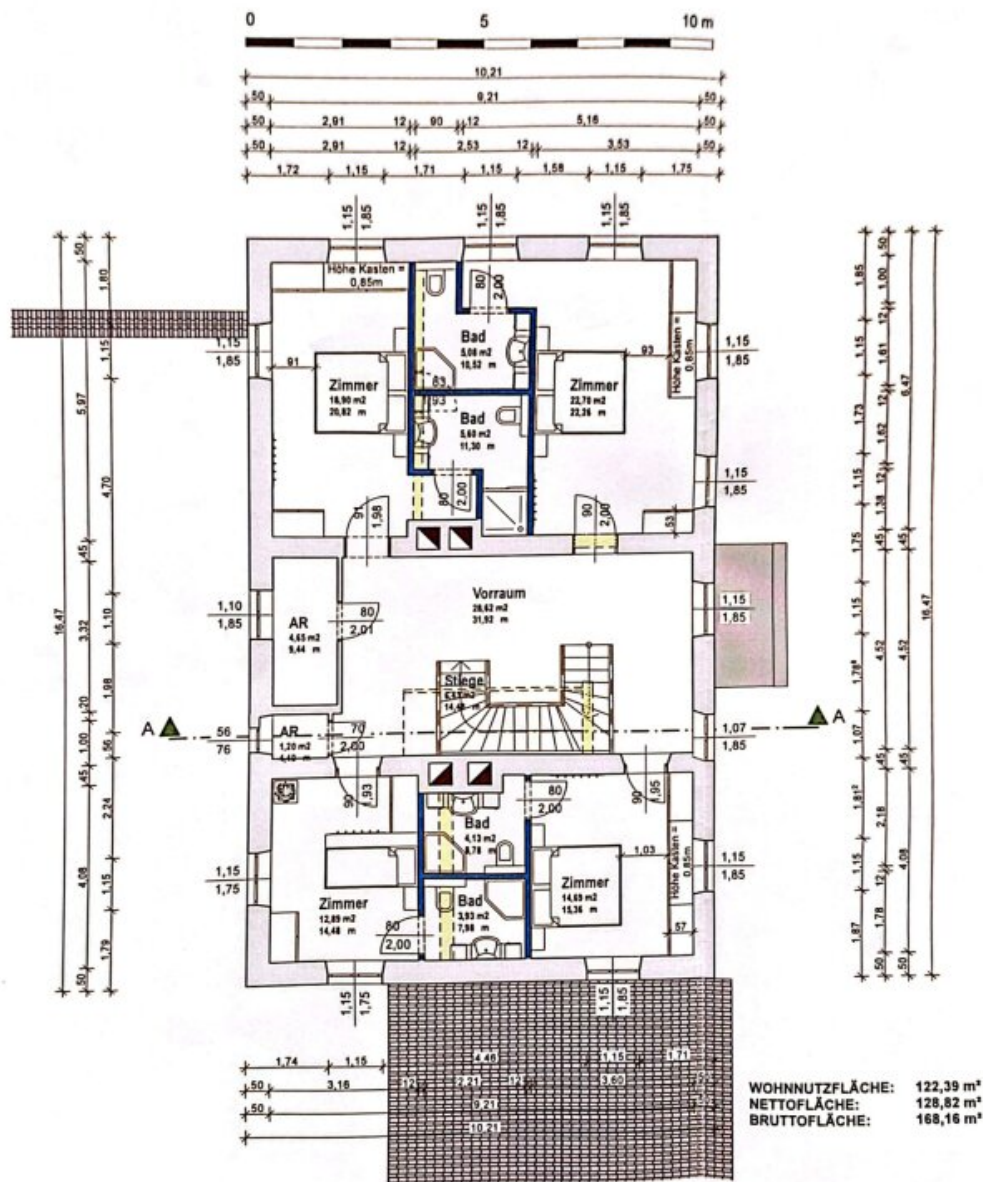


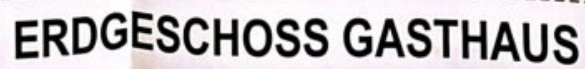


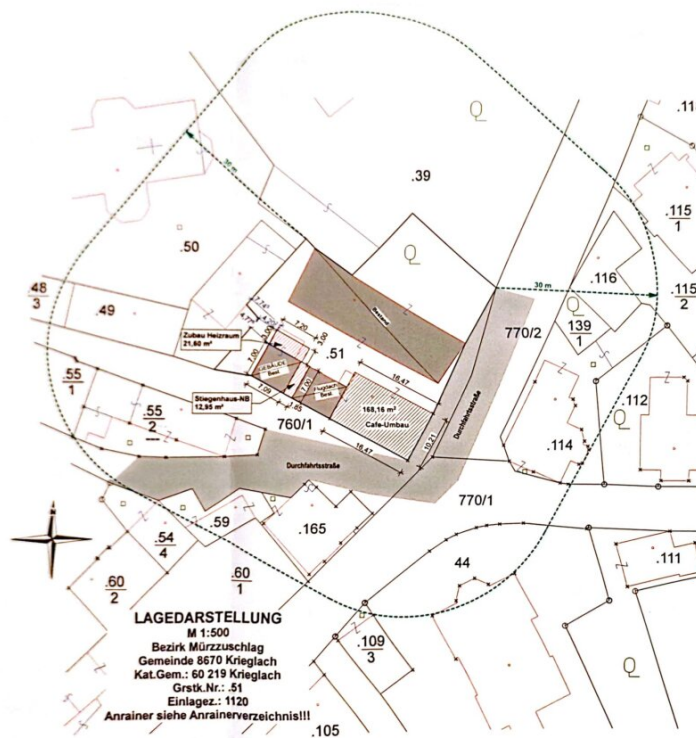




ANSICHTEN EINGANGSDACH







ALLE PLANMAÙE VON FENSTER, FENSTERTÜREN UND AUSSENTÜREN SIND RICHTIG
SIND IN FENSTERMAÙEN NICHT DRUCKSICHER! DIESE SIND IM DETAIL HOCH MIT DER
BAUVERORDNUNG UND FÜR DIE DRUCKSICHERUNG DER AUSSENTÜREN
VON BAUVERORDNUNG SIND ALLE NOTENDANGEN VERBODEN

EINREICHUNG

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

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

Planinhalt: Grundriss, Ansichten, Schnitt

Bauwerber

HERBITSCHEK
Architektur

HERBITSCHEK
Architektur

Planverfasser:

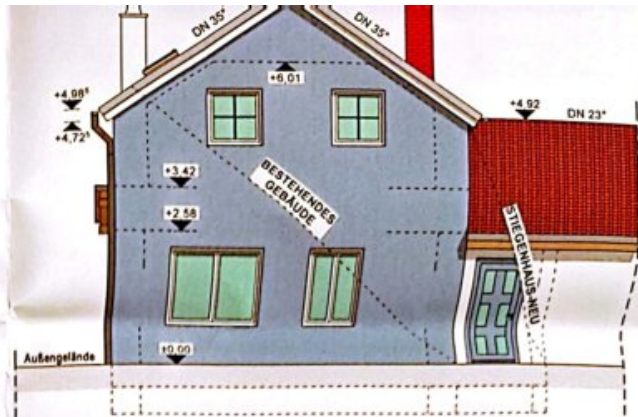
Baubehörde:

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

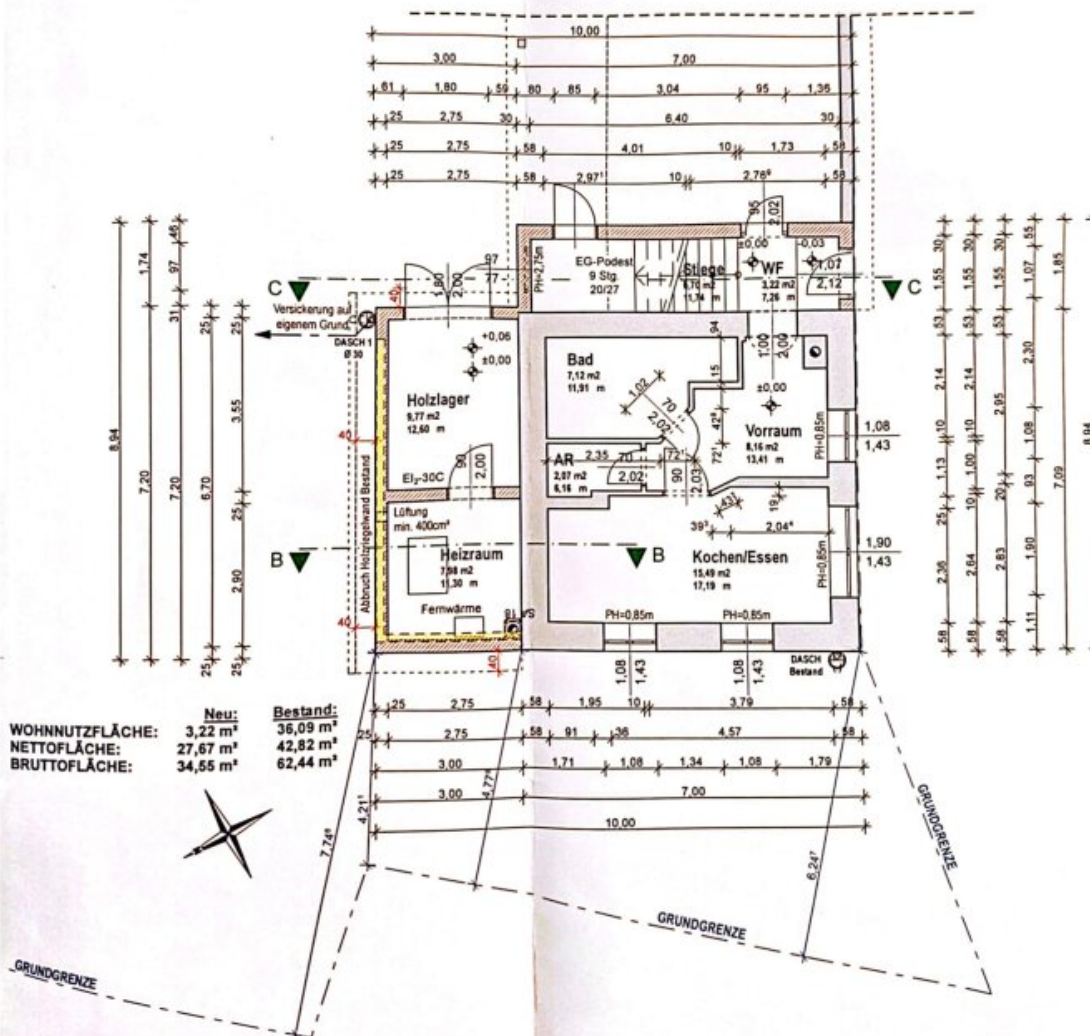
HERBITSCHEK

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

2b	Dachdeckung	4,00 cm
	Lattung 5/4	5,00 cm
	Konterlattung 5/8	
	Unterspannb. diff. offen	2,40 cm
	Rauhschalung	16,00 cm
	Sparren dazw. WD	10,00 cm
	Querlattung dazw. WD	3,00 cm
	Sparschalung	1,50 cm
	GK-Platten (E-90)	
3a	Silikatdünnputz 0/2	0,20 cm
	Grundputz	2,00 cm
	Porotherm-Außenmwk.	25,00 cm
	Innenputz	1,50 cm
3b	Silikatdünnputz	0,20 cm
	Thermoputz	4,00 cm
	Porotherm-Außenmwk.	30,00 cm
	Innenputz	1,00 cm



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

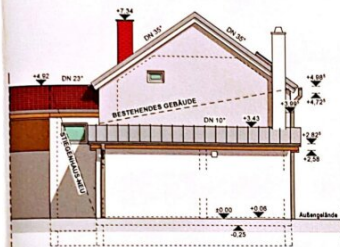
13 Bodenbelag 1,00 cm
Estrich geschl. 7,00 cm
PAE-Folie 3,00 cm
WD expandiert 4,00 cm
Styroporbeton 6,00 cm
horiz. Abdichtung 1,00 cm
Fundamentplatte 25,00 cm
Rollierung ev. Vlies TS-400
gew. Boden 25,00 cm

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

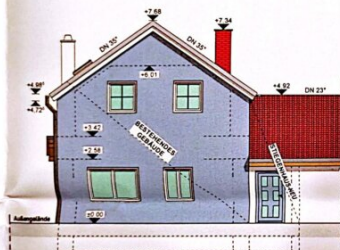
25 Dachdeckung 4,00 cm
Lattung 5/8 5,00 cm
Unterpann. diff. offen 2,40 cm
Rauchschalung 18,00 cm
Sparren dazw. WD 10,00 cm
Quertattung dazw. WD 3,00 cm
Sparschalung OK-Platten (E-80) 1,50 cm

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

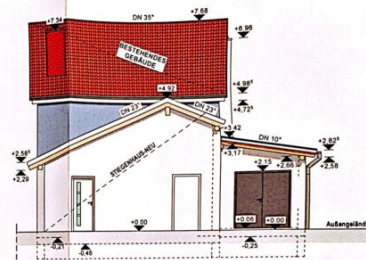
27 Silikatdünnputz 0,20 cm
Thermoputz 4,00 cm
Porotherm-Außenmhw. Innenputz 30,00 cm
Innenputz 1,50 cm



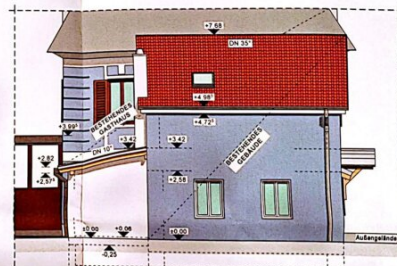
NORDANSICHT



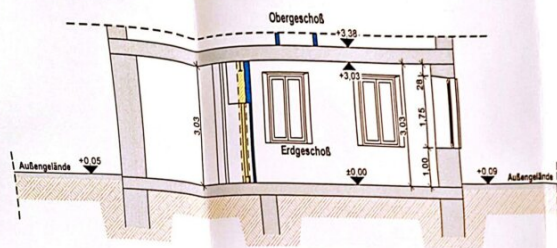
SÜDANSICHT



OSTANSICHT

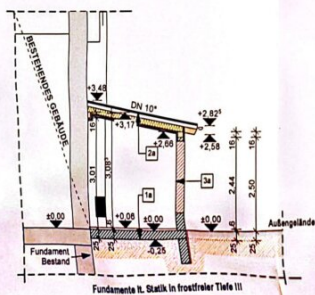


WESTANSICHT



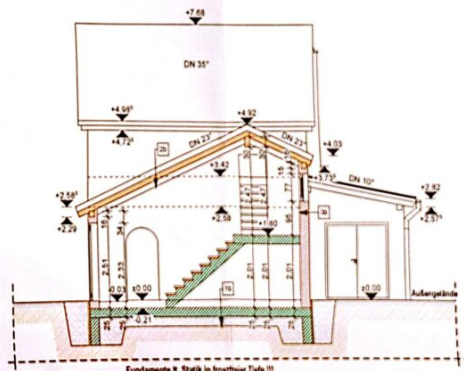
Fundamente lt. Bestand in frostfreier Tiefe III

SCHNITT A-A



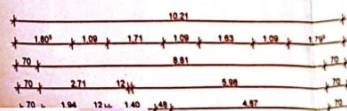
Fundamente lt. Statik in frostfreier Tiefe III

SCHNITT B-B



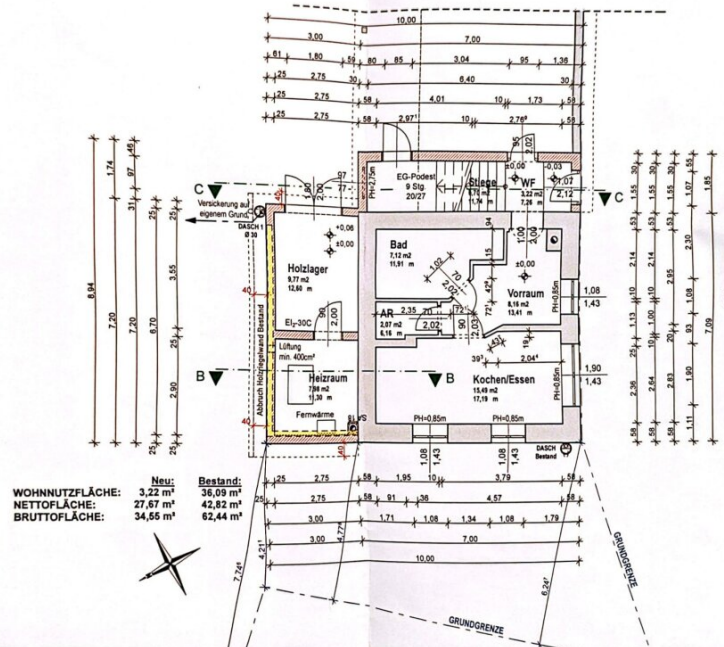
Fundamente lt. Statik in frostfreier Tiefe III

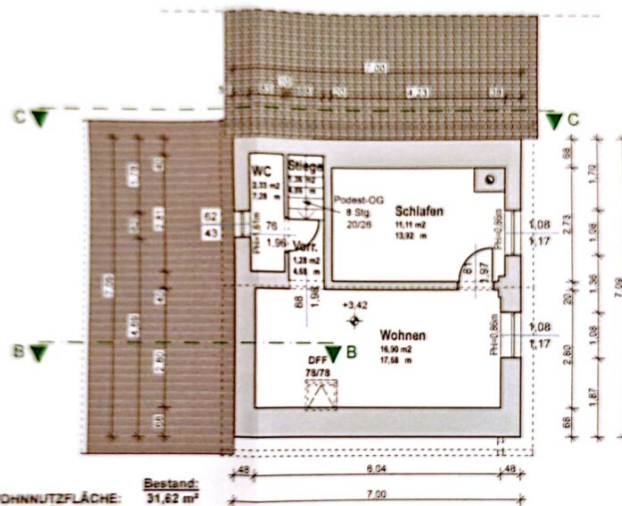
SCHNITT C-C



- | | | |
|----|--------------------------|----------|
| 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 | 25,00 cm |
| | ev. Vlies TS-400 | |
| | gew. Boden | |
| 2a | Blechbahndeckung | 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 | 0,20 cm |
| | Thermoputz | 4,00 cm |
| | Porotherm-Außenmhw. | 30,00 cm |
| | Innenputz | 1,50 cm |

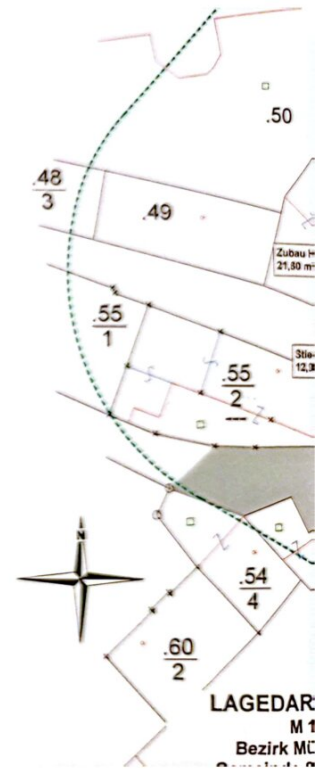
SÜDANSICHT

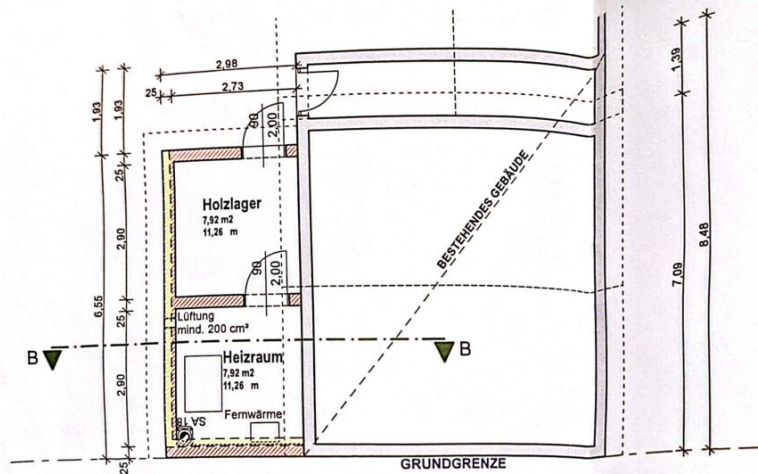




Bestand:
WOHNNUTZFLÄCHE: 31,62 m²
NETTOFLÄCHE: 32,98 m²
BRUTTOFLÄCHE: 49,63 m²

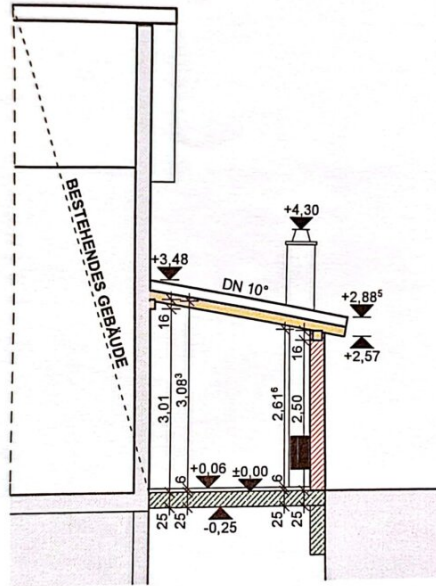
OBERGESCHOSS BEST. GEBÄUDE





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