

**Wohnen im schönsten Bergdorf der Region-
Außergewöhnliche Liegenschaft mit Geschichte,
Großzügigkeit und alpinem Charme**



Objektnummer: 961/35916

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8854 Krakaudorf
Baujahr:	1900
Nutzfläche:	258,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

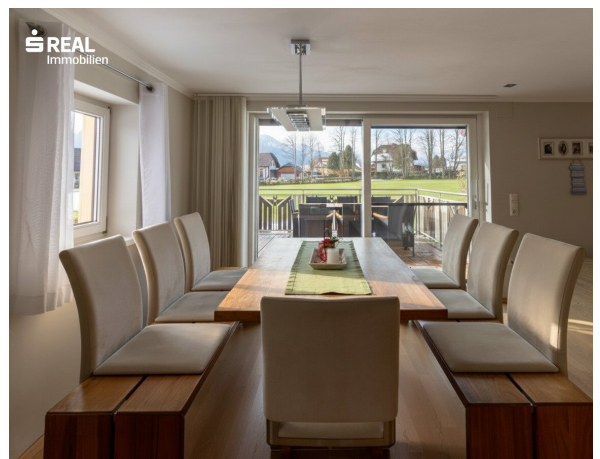
T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

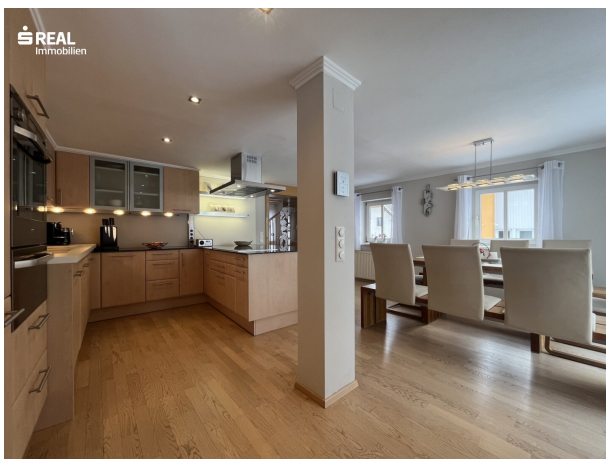






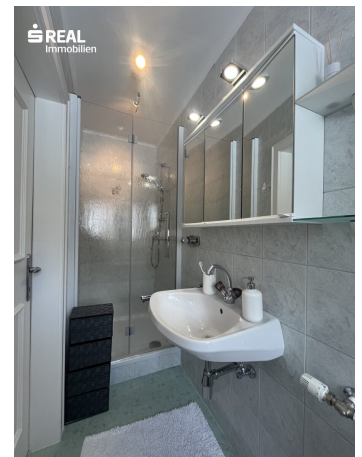




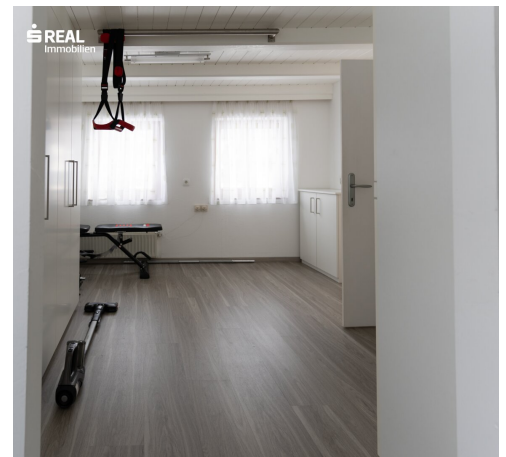






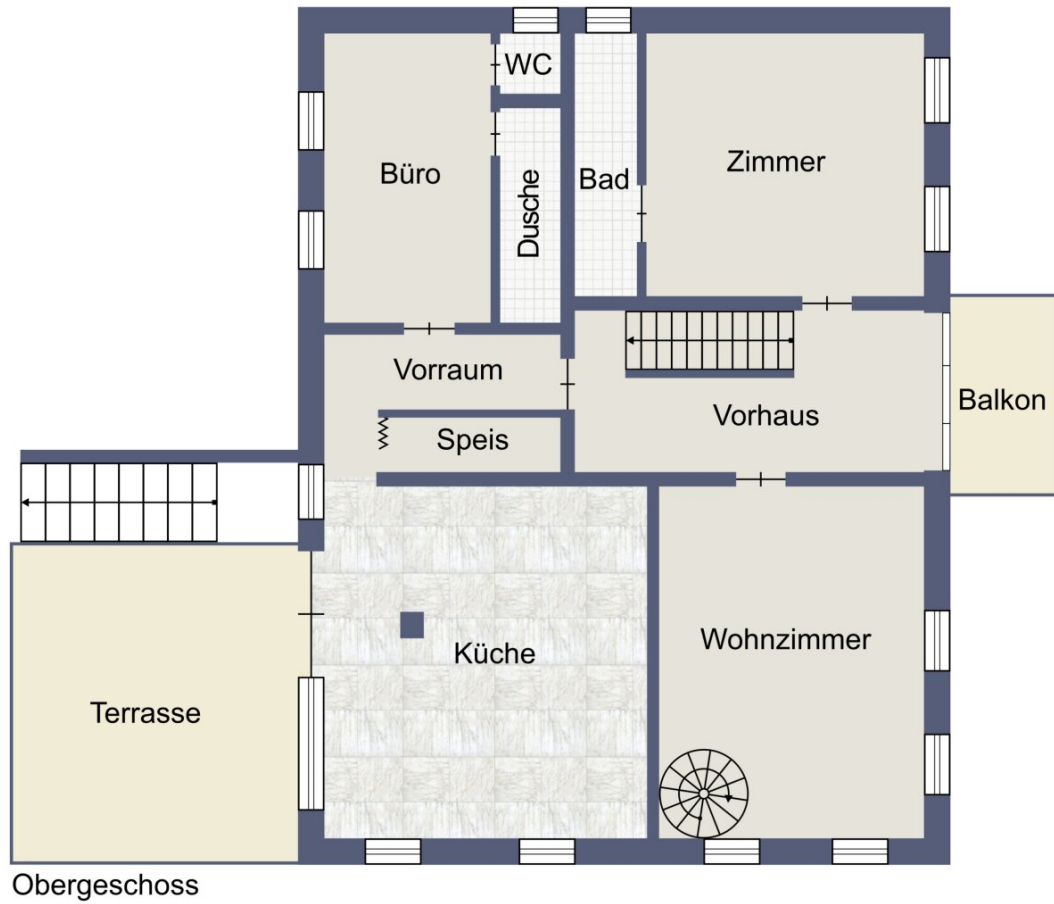


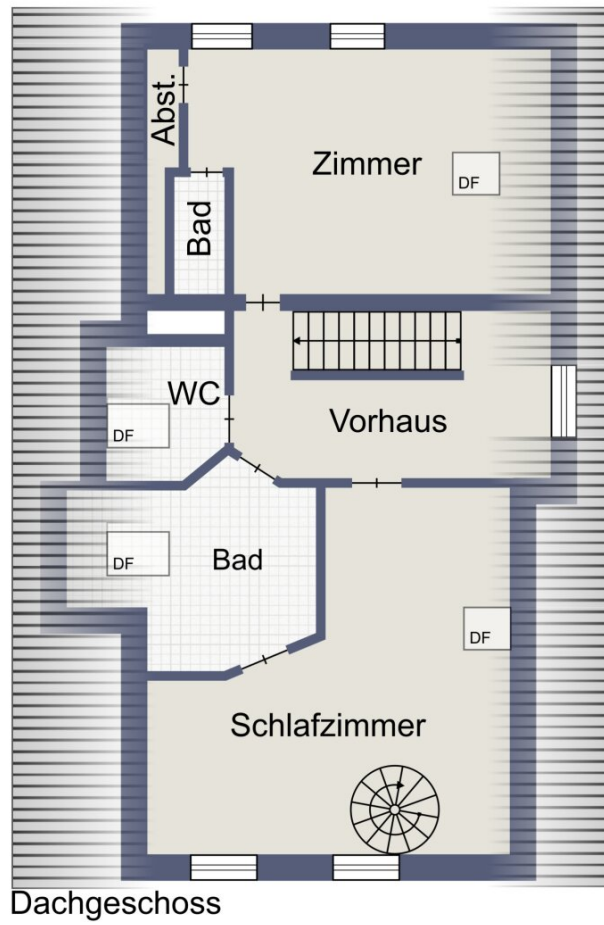


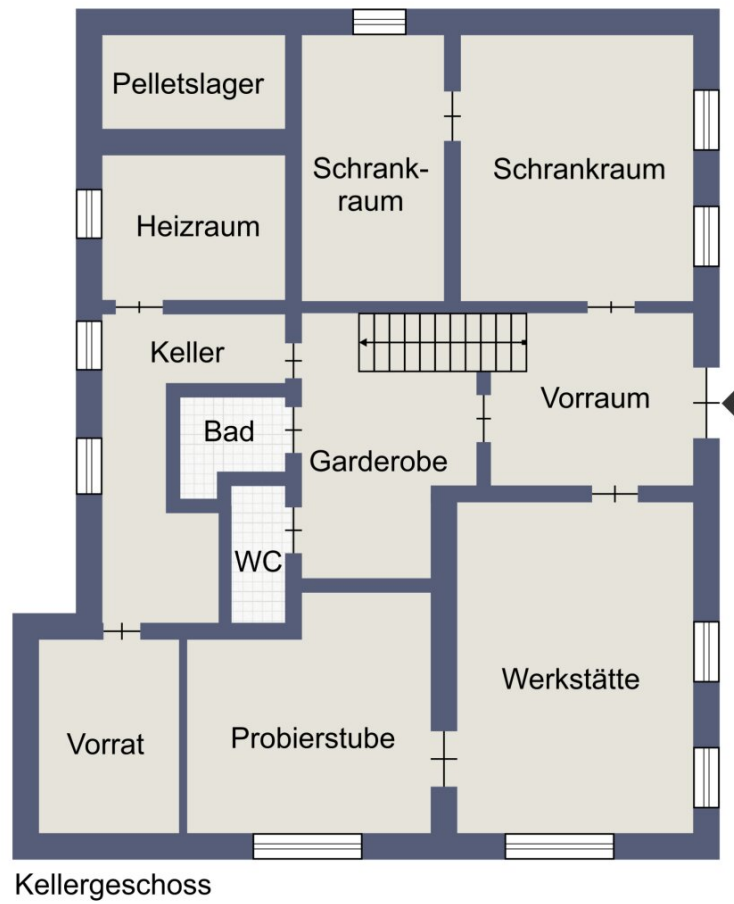












Objektbeschreibung

Inmitten einer imposanten Bergkulisse, im Herzen eines der schönsten Bergdörfer Österreichs, gelangt diese ganz besondere Immobilie zum Verkauf. Eingebettet in eine malerische Alpenlandschaft vereint diese Liegenschaft Tradition, Großzügigkeit und höchste Wohnqualität – ein echtes Unikat in sonniger Toplage von **Krakaudorf**.

Die Immobilie – Tradition trifft Qualität

Das ursprünglich über 100 Jahre alte Wohnhaus wurde im Laufe der Jahrzehnte mit viel Gespür für Qualität, Substanz und Stil erweitert und laufend modernisiert. Zubauten sowie der vollständige Ausbau des Dachgeschosses haben ein außergewöhnliches Platzangebot geschaffen.

Über Generationen hinweg wurde hier das **traditionelle Lederhosenhandwerk** mit großer Leidenschaft ausgeübt – ein Handwerk, das für höchste Qualität, Liebe zum Detail und heimatlichen Stil steht. Diese Werte spiegeln sich bis heute im gesamten Objekt wider: in der Ausstattung, im Erhaltungszustand und im besonderen Ambiente der Räume.

Wer eine **außergewöhnlich gepflegte Liegenschaft** in sehr gutem Zustand sucht und dabei Wert auf Lage, Raumangebot und Charakter legt, wird hier fündig.

Grundstück & Außenbereiche – eine absolute Seltenheit

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von **2.663 m²** liegt auf einem sonnigen, südseitigen Plateau – eine Rarität, die aufgrund der geltenden Raumordnung und Bauvorschriften kaum mehr zu finden ist.

- sonnige, ruhige Lage
- aufgelockerte Dorfgemeinschaft
- herrliche Aussicht und alpine Kulisse
- flache Grundstückskonstitution – ideal pflegbar
- vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten

Für Fahrzeuge und Stauraum ist bestens gesorgt

- Doppelcarport
- zusätzlicher Carport
- 2 Garagen
- Waaghütte

Auf den Dächern der Garagen und der Waaghütte ist eine **Photovoltaikanlage (8,36 kWp)** installiert, welche die laufenden Stromkosten nachhaltig reduziert. Ein weiteres Upgrade bietet die Warmwasseraufbereitung durch den eingebauten Heizstab (PV-unterstützt)!

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschoss – vielseitig nutzbar

Der ebenerdige Zugang führt in einen großzügigen Vor- bzw. Empfangsraum. Angrenzend befindet sich ein offen gestalteter Schrankraum in hochwertiger Tischlerausführung mit außergewöhnlich viel Stauraum.

Zwei südseitig ausgerichtete Räume werden derzeit als Lederhosenschneiderei genutzt und überzeugen durch ein einzigartiges, authentisches Ambiente.

Zentral angeordnet befinden sich ein Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch:

- funktionale Waschküche
- Lagerraum
- Heizraum

Besonderes Potenzial:

Das Erdgeschoss eignet sich ideal für eine **barrierefreie Wohneinheit**, als Büro, Praxis, Kleingewerbe oder zur Integration in den Wohnbereich der oberen Etagen.

1. Obergeschoss – Wohnen mit Komfort

Hier befinden sich:

- zwei Komfortzimmer (eines aktuell als Büro genutzt)
- großzügiges Wohnzimmer
- hochwertiger Koch- und Essbereich

Der Wohn-Koch und Essbereich ist südseitig ausgerichtet und überzeugt durch hervorragenden Zustand, Qualität und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist die **südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse** – perfekt für entspannte Stunden im Freien mit Blick auf die Bergwelt.

Dachgeschoss – privater Rückzugsort

- großzügiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang ins Hauptbadezimmer
- Wendeltreppe zum Wohnzimmer
- hochwertig ausgestattetes Bad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche
- separate Toilette

- ein weiteres Komfortzimmer im nördlichen Bereich (4. Schlafzimmer)

Flächenangaben

	EG		OG		DG
Schrankraum	24,00 m ²	Schlafzimmer	13,00 m ²	Spielzimmer	23,00 m ²
Vorraum	8,00 m ²	WC	1,00 m ²	WC	3,50 m ²
Garderobe	8,00 m ²	Dusche	2,50 m ²	Vorhaus	12,50 m ²
WC	2,00 m ²	Kinderzimmer	18,00 m ²	Bad	8,50 m ²
Bad	2,00 m ²	WC	1,00 m ²	Schlafzimmer	24,00 m ²
Werkstätte	19,00 m ²	Dusche	2,50 m ²	Nutzfläche	71,50 m²
Probierraum	14,00 m ²	Vorraum	11,00 m ²		
Pelletlager	5,50 m ²	Vorhaus	13,50 m ²		
Heizraum	7,50 m ²	Wohnküche	25,00 m ²		
Keller	9,50 m ²	Wohnzimmer	22,50 m ²		
Vorräte	5,50 m ²	Nutzfläche	110,00 m²		
Nutzfläche	105,00 m²				
		Balkon	2,50 m ²		
		Terrasse	18,39 m ²		
			20,89 m ²		
Nutzfläche Gesamt		286,5 m²			

Chronologie der Erneuerungen & Investitionen

- **1982** Komplett-Umbau (Massivbauweise, Dämmung, neue Fassade)
- **1993–1994** umfassende Umbauten EG & OG, Fenstertausch, Stiegenhaus, Bäder
- **2004** Kinderzimmer und Bad/WC im OG

- **2007** Carportanbau
- **2009** moderne Pelletsheizung (Hoval)
- **2010** neue Küche & Terrassenanbau
- **2012** Schlafzimmer & Einbauschränk DG
- **2017** maßgefertigter Schrankraum EG
- **2018** neue Parkettböden im OG
- **2020** Badefass (Hot Tube) mit Holzofen (optional miterwerbbar)
- **2021** neuer Warmwasserspeicher & Doppelcarport
- **2023** Photovoltaikanlage (8,36 kWp)
- **2023** PV-unterstützte Warmwasseraufbereitung mittels Heizstab
- **2025** Mähroboter (optional miterwerbbar)

Fazit

Diese Liegenschaft bietet:

- ein **Plus an Grundstücksfläche**
- ein **Extra an Wohn- und Nutzfläche**

- eine **außergewöhnliche Lage**
- ein **malerisch schönes Umfeld**
- höchste Pflege, Substanz und Charakter

Eine Immobilie für Menschen, die das **Besondere** suchen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hier geht`s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142569?accessKey=69ea>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.