Märchenhaftes Anwesen - Exklusive Liegenschaft mit Seltenheitswert



Objektnummer: 6566/2689

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9815 Preisdorf
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Kaufpreis:	6.925.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Jira

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 664 8223738
H +43 664 8223738

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








PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO


HERKULESHOF

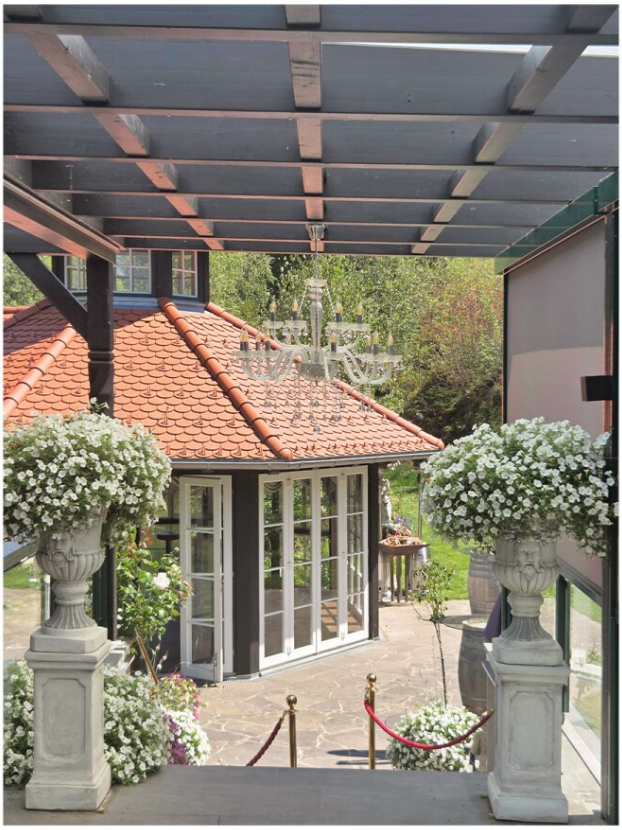






















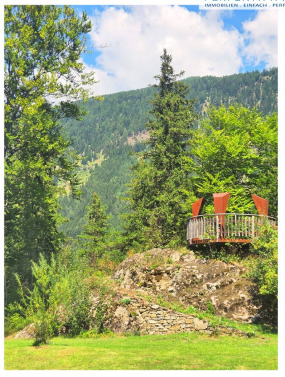












PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Nikolaus Jira
+43 664 82 23 738

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

Erdgeschoss | Hotel und Gastronomie | Gesamtnutzfläche ca. 750 m²

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Lage



HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

1. Obergeschoss | Hotel und Gastronomie | Gesamtnutzfläche ca. 750 m²

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Lage



HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

2. Obergeschoss | Hotel und Gastronomie | Gesamtnutzfläche ca. 750 m²

Grundriss



Naturmaße nehmen.

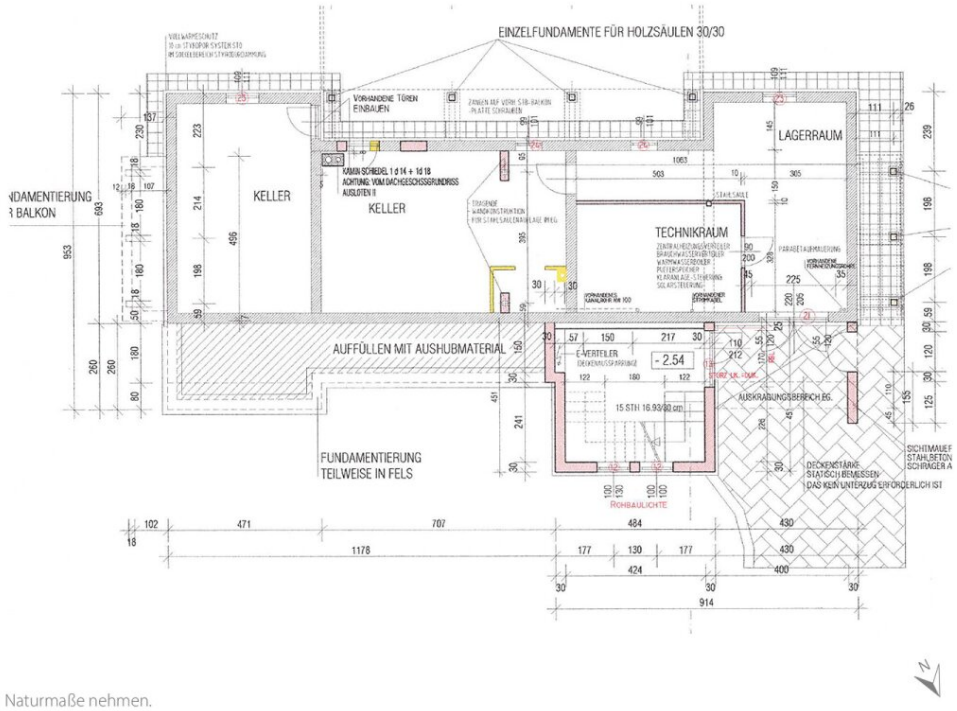
Lage



HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

Kellergeschoss | Apartmenthaus mit 4 Ferienwohnungen | Gesamtnutzfläche ca. 400 m²

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Ansicht


Nordansicht


Ostansicht


Südansicht


Westansicht

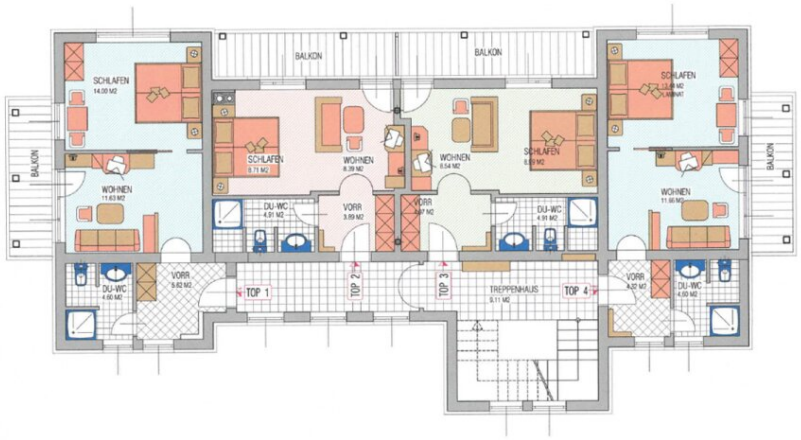
Lage



HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

Erdgeschoss | Apartmenthaus mit 4 Ferienwohnungen | Gesamtnutzfläche ca. 400 m²

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Ansicht



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

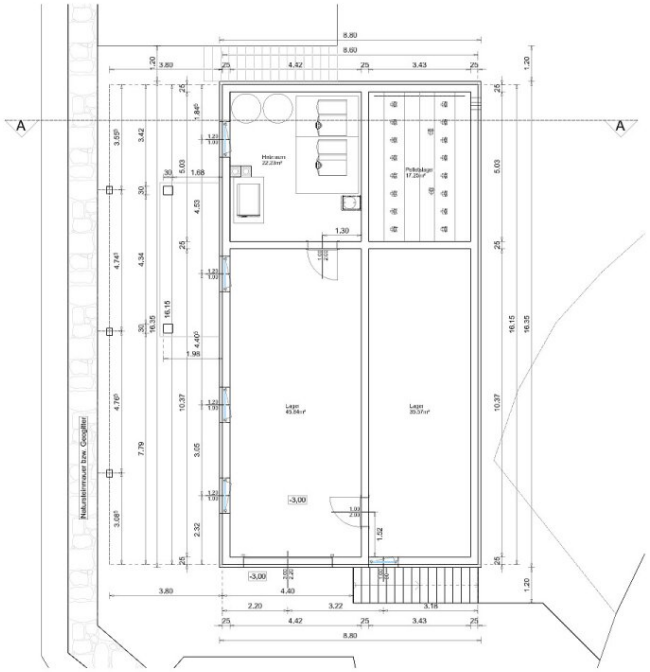
Lage



HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

Kellergeschoss | Nebengebäude inkl. Einliegerwohnung

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Lager	45,84 m²
Lager	35,57 m²
Pelletslager	17,25 m²
Heizraum	22,23 m²
Nutz-/Nebenflächen	**120,89 m²**

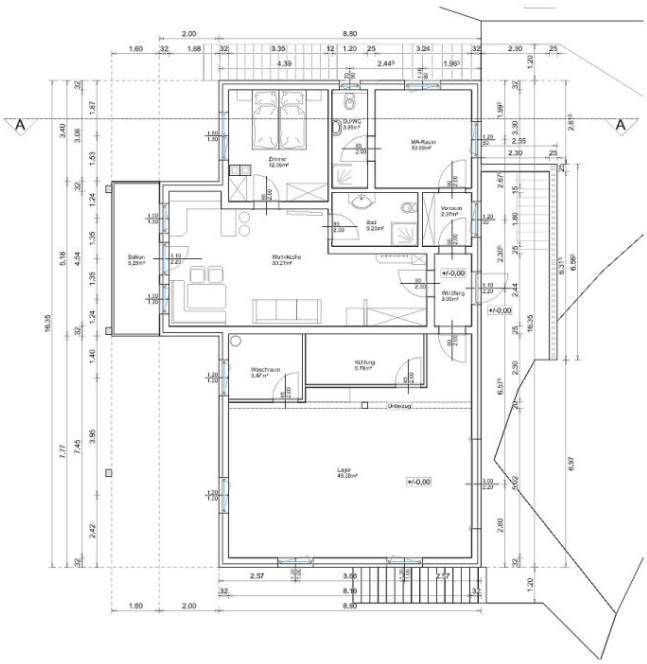
Lage



HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

Erdgeschoss | Nebengebäude inkl. Einliegerwohnung

Grundriss



Naturmaße nehmen.

Raumaufteilung

Windfang	3,05 m²
Vorraum	2,97 m²
Wohnküche	30,21 m²
Bad	5,20 m²
Zimmer	12,56 m²
Wohnfläche	**53,99 m²**
DU/WC	3,95 m²
MA-Raum	10,59 m²
Waschraum	5,47 m²
Kühlung	5,75 m²
Lager	48,08 m²
Balkon	5,25 m²

Lage

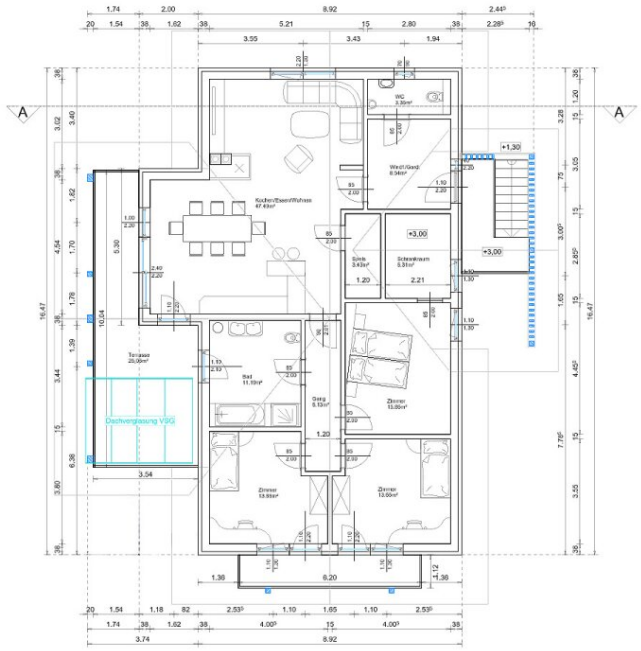


HERKULESHOF AM DANIELSBERG **IN KOLBNITZ**

Dachgeschoss | Nebengebäude inkl. Einliegerwohnung

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Grundriss



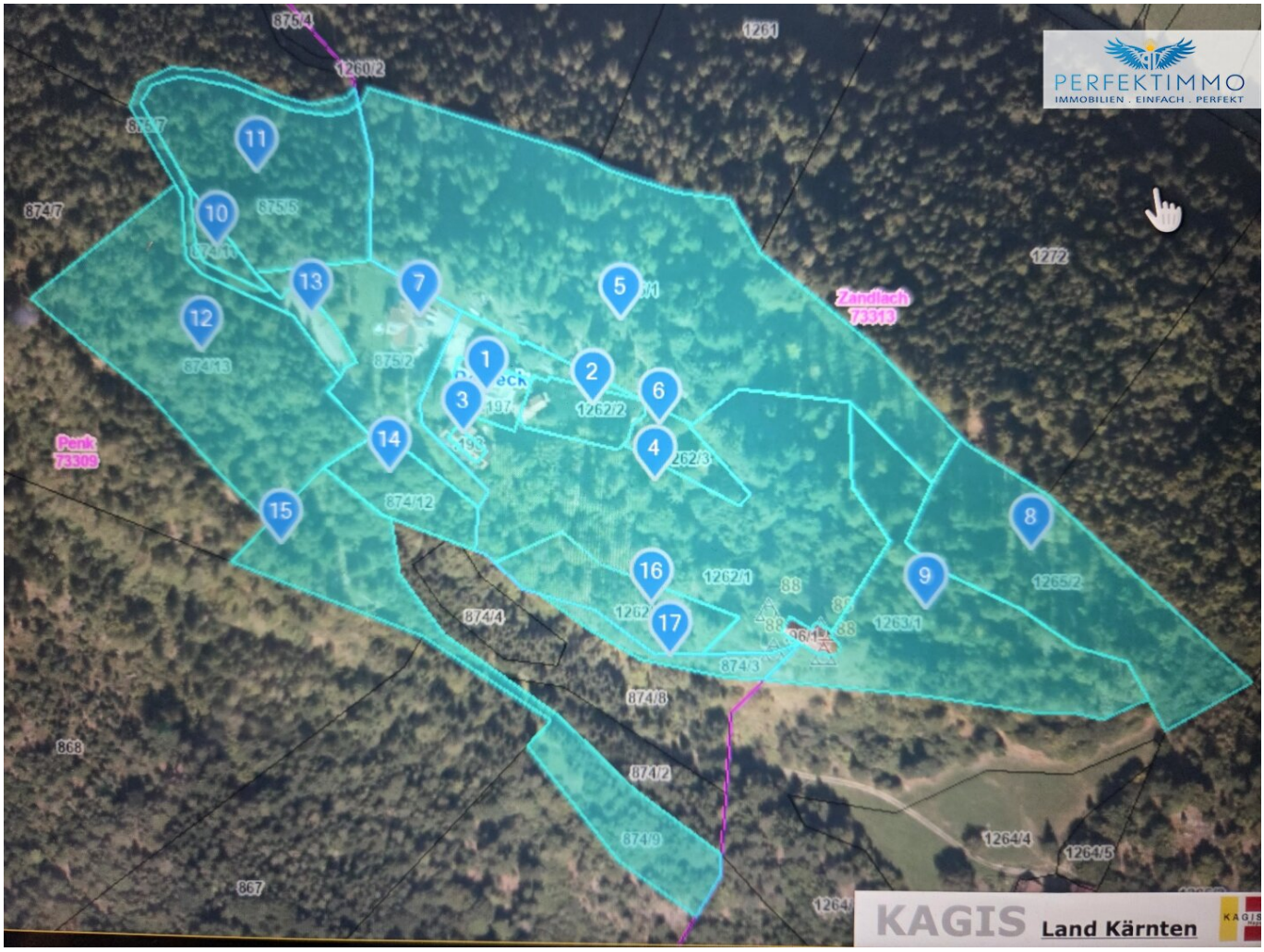
Naturmaße nehmen. Hinweis: Wohnfläche gemäß Plan nach 2 % Abzug: ca. 127,23 m².

Raumaufteilung

Windf/Gard.	8,54 m²
Kochen/Essen/Wohnen	47,49 m²
WC	3,36 m²
Bad	11,19 m²
Speis	3,43 m²
Schrankraum	6,13 m²
Gang	6,13 m²
Zimmer	15,86 m²
Zimmer	13,66 m²
Zimmer	13,86 m²
Wohnfläche	**127,23 m²**
Terrasse	25,06 m²

Lage




PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
875/4
1260/2
1261
875/7
874/7
875/5
1272
Zandlach
73313
875/2
1262/2
1262/3
Penk
73309
874/12
1262/1
1265/2
1263/1
874/4
874/3
874/8
874/2
874/9
868
867
1264/4
1264/5
KAGIS
Land Kärnten

Objektbeschreibung

Ein Ort, der Geschichte trägt

Hoch über dem Mölltal, eingebettet in die Landschaft des Danielsbergs, befindet sich mit dem Herkuleshof ein Anwesen, das weit mehr vereint als klassische Beherbergung und Gastronomie. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 72.263 m² treffen Geschichte, Natur, Willkommenskultur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aufeinander. Das Ensemble umfasst den traditionsreichen Herkuleshof, zusätzliche Wohn- und Betriebsflächen sowie ein Apartmenthaus mit Ferienwohnungen und bildet damit eine gewachsene Liegenschaft mit unverwechselbarem Charakter. Es ist ein Ort, dessen Qualität nicht allein in Quadratmetern liegt, sondern in seinem Zusammenspiel aus Lage, Historie und Nutzung.

Natur, Ruhe und Weite

Der Danielsberg prägt das Anwesen auf besondere Weise. Die erhöhte Lage eröffnet den Blick über das Mölltal und schafft eine Atmosphäre, die von Ruhe, Natur und einer bemerkenswerten Abgeschiedenheit bestimmt wird. Die rund 7,2 Hektar umfassenden Grundstücksflächen verteilen sich auf mehrere Grundstücke in den Katastralgemeinden Penz und Zandlach. Wald- und Grünflächen, die gewachsene Gartenanlage und der Naturteich verleihen dem Areal seinen landschaftlichen Rahmen.

Der Herkuleshof – das Herzstück

Das historische Haupthaus bildet den Mittelpunkt der Liegenschaft. Das Gebäude geht auf das Jahr 1908 zurück und verfügt heute über rund 750 m² Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoß sowie erstes und zweites Obergeschoß. Insgesamt stehen 15 Gästezimmer zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich die gastronomischen Bereiche mit Restaurant, weiteren Gasträumen, Gastroküche und Bar. Unterschiedliche Materialien wie Parkett, Naturstein, Holz, Fliesen und Teppich unterstreichen den traditionellen Charakter des Hauses und schaffen ein Ambiente, das zur Geschichte des Herkuleshofs passt. Das Gebäude präsentiert sich gepflegt und voll möbliert und ermöglicht damit die Fortführung eines bestehenden Beherbergungs- und Gastronomiekonzeptes.

Genuss, Begegnung und besondere Anlässe

Der Herkuleshof ist seit jeher auch ein Ort der Begegnung. Eine großzügige, überdachte

Terrasse schafft zusätzlichen Raum für Gäste und verbindet den Restaurantbereich harmonisch mit dem gepflegten Garten und der umliegenden Natur. Ein Naturteich bildet den landschaftlichen Mittelpunkt des Außenbereichs. Direkt daran fügt sich ein Pavillon mit rund 65 m² an, der das Anwesen um einen stimmungsvollen Bereich für Feiern und Veranstaltungen ergänzt. In Verbindung mit Gastronomie, Gästezimmern und den weitläufigen Außenanlagen ergeben sich vielseitige Möglichkeiten für besondere Anlässe.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Ergänzt wird der Herkuleshof durch ein separates Nebengebäude, das Wohn-, Mitarbeiter- und Betriebsflächen miteinander verbindet. Neben einer Einliegerwohnung mit rund 47,97 m² steht eine weitere Wohneinheit mit rund 127,23 m² zur Verfügung. Hinzu kommen etwa 180,19 m² zusätzliche Nutz-/Nebenflächen sowie ein Mitarbeiterbereich mit Dusche und WC. Terrasse und Balkon schaffen private Außenbereiche. Damit bietet das Gebäude Raum für unterschiedliche Anforderungen – von privatem Wohnen über Mitarbeiterunterbringung bis hin zu funktionalen Flächen für den laufenden Betrieb.

Zusätzlicher Raum für Gäste

Das im Jahr 2001 errichtete Apartmenthaus mit rund 400 m² Nutzfläche erweitert das Beherbergungsangebot um vier eigenständige Ferienwohnungen. Das gepflegte und möblierte Gebäude verfügt über ausgestattete Bäder sowie Balkone und fügt sich in seiner Gestaltung harmonisch in das bestehende Ensemble ein. Eigene Parkmöglichkeiten ergänzen die Nutzung und ermöglichen eine klare Trennung zwischen den unterschiedlichen Bereichen der Immobilie.

Geschichte als Teil des Ortes

Nur wenige Schritte vom Herkuleshof entfernt befindet sich die Filialkirche St. Georg am Danielsberg. Ihre Ursprünge reichen bis etwa in das Jahr 1127 zurück. Nach einem Wiederaufbau und einer Erweiterung um 1515 sowie der Errichtung des Turms im Jahr 1750 vereint die Kirche romanische, gotische und barocke Elemente. Als eine der ältesten erhaltenen romanischen Kirchen Oberkärntens prägt sie den Danielsberg bis heute. Gottesdienste und Trauungen finden hier weiterhin statt und verleihen insbesondere dem Hochzeits- und Veranstaltungsbereich des Standorts einen besonderen Rahmen.

Substanz und Ausstattung

Die Gebäude werden über Biomasse beheizt; je nach Bereich kommen Fußbodenheizung und Radiatoren zum Einsatz. Die vorhandenen Gebäude verfügen über eine gewachsene Ausstattung und unterschiedliche Bodenmaterialien aus Parkett, Fliesen, Teppich, Naturstein und Holz. Parkmöglichkeiten stehen auf dem Anwesen zur Verfügung.

Ein Anwesen für Menschen mit Vision

Der Herkuleshof am Danielsberg ist kein klassisches Hotelobjekt. Die Verbindung aus traditionsreicher Gastronomie, Beherbergung, Ferienwohnungen, Wohn- und Betriebsflächen, Veranstaltungsbereichen und einem rund 72.263 m² umfassenden Grundstück eröffnet Perspektiven, die weit über eine einzelne Nutzung hinausgehen. Für Menschen, die einen etablierten Ort weiterführen, behutsam entwickeln oder ihm eine neue Zukunft geben möchten, bietet diese Immobilie eine seltene Grundlage: viel Raum, eine besondere Geschichte und einen Standort, dessen Charakter über Jahrzehnte gewachsen ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Einzelne Abbildungen wurden KI-gestützt bearbeitet, teilweise durch Anpassung der Dekoration.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: https://perfektimmo.at/immobilien/

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.500m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <8.000m

Sonstige
Geldautomat <7.500m
Bank <8.000m
Post <8.000m
Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap