ZWEI LIEGENSCHAFTEN - Wohnhaus & Brauerei mit Gastronomie - herrliche Terrasse mit Panoramablick



Objektnummer: 6154/595

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Kaufpreis:	259.000,00 €

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








ERZ
BERG
Bräu
Brauerei & Restaurant
ERZBERGBRÄU
Kanzlei & Labor
www.erzbergbraeu.at
Call




falstaff
falstaff
falstaff








Schert
-ner
Likella
afri


Gösser










ERZ
BERG

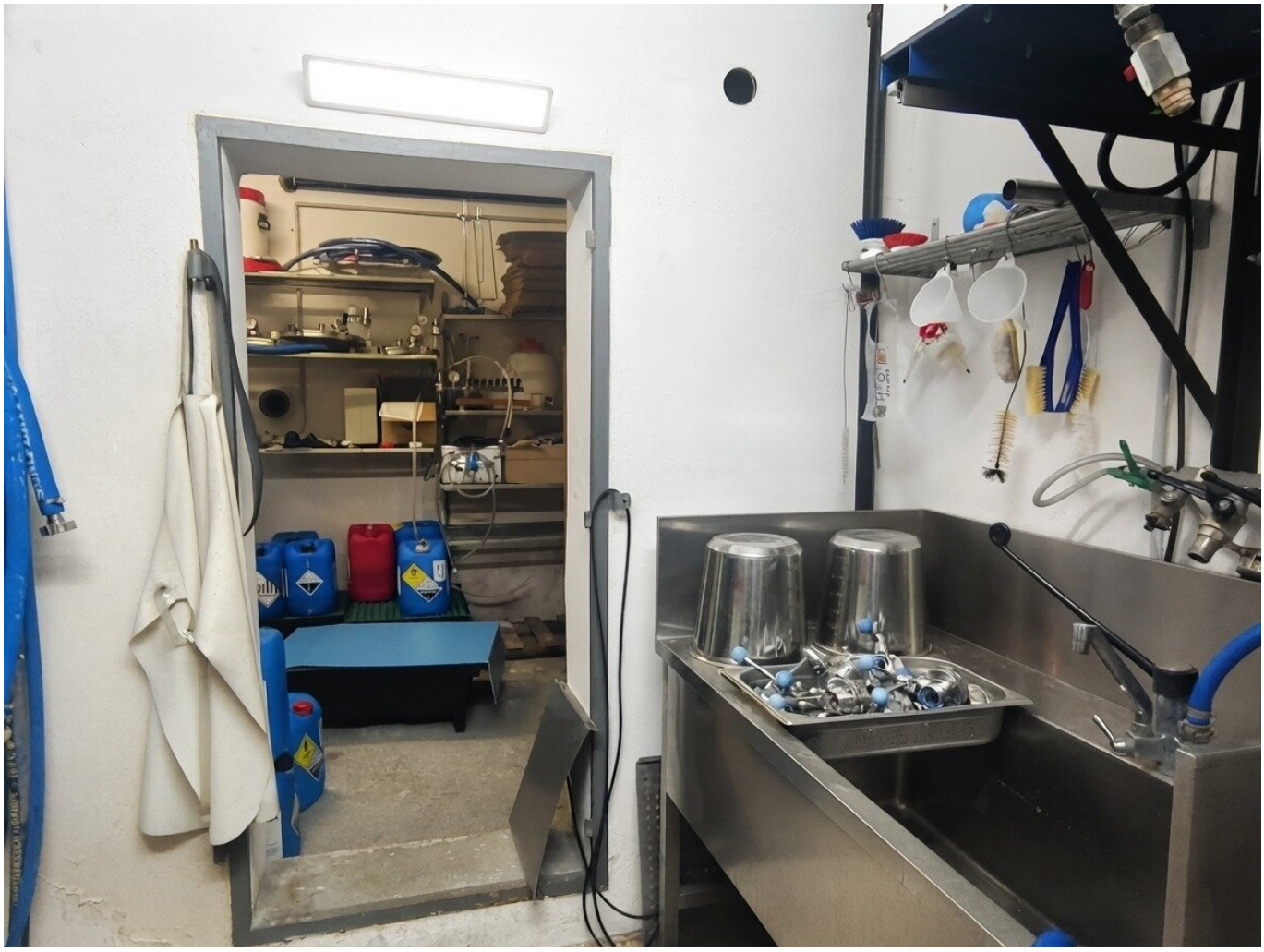



KELLERE


CIMCO








ERZ
BERG
Brauerei & Restaurant
ERZBERGBRÄU
Kanzlei & Labor
www.erzbergbraeu.at

















Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Immobilienangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Herzen von Eisenerz

Wohnen, kochen, brauen und brennen – eine besondere Gelegenheit für Individualisten, Gastronomen, Unternehmer und Visionäre!

Inmitten der historischen Stadt Eisenerz präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als seltene Kombination aus Wohnen, Gastronomie und gewerblicher Produktion. Das Angebot umfasst zwei unmittelbar nebeneinanderliegende, zusammengehörige Liegenschaften in der Vordernbergerstraße 9 und der Trofengbachgasse 2, die im Bereich der Anlieferzone miteinander verbunden sind, und gesamt eine Grundstücksgröße von ca. 413 m² aufweisen.

Die besondere Lage eröffnet einen beeindruckenden Blick auf die geschichtsträchtige Oswaldikirche, einen kunsthistorisch wertvollen Bau aus dem 15./16. Jahrhundert, sowie auf das imposante Bergpanorama mit dem 2.084 m hohen Kaiserschild, der insbesondere durch seine anspruchsvollen Klettersteige bekannt ist. Auch der Blick über das Zentrum von Eisenerz verleiht diesem Standort einen unverwechselbaren Charakter.

Hier treffen historische Kulisse, alpine Landschaft und unternehmerische Möglichkeiten aufeinander. Ob als gastronomischer Betrieb mit eigener Kleinbrauerei, als kreativer Treffpunkt für Einheimische und Gäste, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als außergewöhnliches Gesamtkonzept – diese Immobilie bietet Raum für zahlreiche Ideen.

Liegenschaft 1 – Wohnen und Arbeiten mit Entwicklungspotenzial

Vordernbergerstraße 9 | ca. 136 m² Wohn- und Nutzfläche

Das 1994/1995 renovierte Wohnhaus erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und bietet eine vielseitige Raumaufteilung, die sowohl für private Wohnzwecke als auch für Büro- oder gewerbliche Nutzungen geeignet ist.

Das Erdgeschoss umfasst einen Vorraum, einen praktischen Stauraum unter dem Stiegenaufgang, ein WC sowie ein weiteres Zimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei zusätzliche Räume, die bisher als Labor, Büro, Heizraum und ehemaliger Tankraum genutzt wurden. Im ehemaligen Tankraum befindet sich heute die Fernwärmeübergabestation (Baujahr 2024).

Im Obergeschoss befinden sich eine Küche, ein kleiner Vorraum sowie drei weitere Zimmer, die derzeit als Büroräumlichkeiten genutzt werden und sich ebenso für eine individuelle Wohnraumgestaltung anbieten.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen Rohdachboden, der weiteres Entwicklungspotenzial eröffnet.

Besonderes Highlight: Vom Obergeschoss aus könnte möglicherweise eine außergewöhnlich großzügige Dachterrasse auf dem Dach des darunterliegenden Brauerei-Restaurants geschaffen werden. Die bauliche Umsetzbarkeit ist hinsichtlich Statik und behördlicher Genehmigungen noch zu prüfen. Bei Realisierung würde sich hier ein einzigartiger Platz mit besonderem Ausblick auf die Eisenerzer Bergwelt eröffnen.

Liegenschaft 2 – Gastronomie, Kleinbrauerei und Destillerie

Trofengbachgasse 2 | ca. 273 m² Gesamtfläche

Das ursprünglich 1971 errichtete Gebäude wurde ehemals als Drogerie genutzt und 2010 umgebaut und renoviert. Heute beherbergt es eine vollständig eingerichtete gastronomische Betriebsstätte mit angeschlossener Kleinbrauerei und Destillerie.

Untergeschoss – Brauen, Lagern und Produzieren | ca. 105 m²

Das Untergeschoss bildet das Herzstück der Bierproduktion. Neben zwei Kühlräumen befinden sich hier die Brauereibetriebsstätte mit Gär- und Lagertanks, Waschbereich sowie Produktions- und Lagerflächen.

Die vorhandene Ausstattung ermöglicht eine jährliche Bierproduktion von bis zu 250 hl und eröffnet die Möglichkeit, bis zu 20 unterschiedliche Biersorten herzustellen.

Damit bietet sich eine interessante Grundlage für eine eigene Biermarke, regionale Spezialitäten und ein authentisches Brauereierlebnis, das auch touristisch genutzt werden kann.

Erdgeschoss – Restaurant, Genuss und Begegnung | ca. 168 m²

Der großzügige Gastraum bietet Platz für bis zu 45 Gäste. Bodentiefe Panoramafenster schaffen ein besonderes Ambiente und geben den Blick auf die eindrucksvolle Umgebung frei.

Die gastronomische Ausstattung umfasst eine Schankanlage, eine Destillerie sowie eine voll ausgestattete Küche. Ein Küchenplan samt Geräteausstattung ist vorhanden. Ergänzt wird der Bereich durch ein Küchenlager, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie einen weiteren Lagerraum.

Ein besonderes architektonisches und atmosphärisches Element ist die als „fliegende Bühne“ ausgeführte Terrasse mit Platz für bis zu 24 Personen. Sie erweitert den Gastronomiebereich um einen attraktiven Außenbereich.

Zwei separate Zugänge, davon einer barrierefrei, sorgen für eine gute Erreichbarkeit. Eine Klima- und Lüftungsanlage ist ebenfalls vorhanden.

Direkt vor dem Gebäude stehen Abstellmöglichkeiten für ca. fünf PKW zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eine Immobilie mit unternehmerischem Potenzial

Die Kombination aus Restaurant, eigener Bierproduktion und Destillerie bietet eine hervorragende Ausgangsbasis für ein gastronomisches Gesamtkonzept.

Besonders reizvoll ist die Möglichkeit, den bestehenden Betrieb als Restaurant mit Hausbrauerei weiterzuführen. Die Verbindung von regionaler Gastronomie, handwerklicher Bierherstellung und Destillerie kann gerade in einer touristisch interessanten Region wie Eisenerz ein attraktives Angebot schaffen.

Auch eine reduzierte gastronomische Ausrichtung, beispielsweise als Pub mit eigener Bierkultur, ist denkbar. Wer auf einen umfangreichen Küchenbetrieb verzichten möchte, kann den Schwerpunkt auf Getränke, Bierverkostungen und gesellige Begegnungen legen.

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht es, auf bereits bestehende betriebliche Gegebenheiten aufzubauen und ein eigenes Konzept zu verwirklichen.

Technische Ausstattung und Ablöse

Die vorhandenen technischen Geräte und Einrichtungen der Küche, Brauerei und Destillerie verfügen über einen Gesamtwert von rund € 300.000,-

Die Übernahme dieser Ausstattung ist gegen eine gesonderte Ablöse von **€ 100.000,-** vorgesehen. Eine detaillierte Geräteliste ist vorhanden.

Die Ablöse ist **zusätzlich** zum ausgeschriebenen Kaufpreis zu berücksichtigen.

Weitere Objektinformationen

- Zwei unmittelbar nebeneinanderliegende, zusammengehörige Liegenschaften
- Gemeinsame Anlieferzone
- Liegenschaft 1: ca. 136 m², renoviert 1994/1995

- Liegenschaft 2: ca. 273 m², Baujahr 1971, umgebaut und renoviert 2010
- Fernwärmeübergabestation, Baujahr 2024
- Klimaanlage und Lüftungsanlage im Gastronomiegebäude
- Widmung: KG (Kerngebiet) NG
- Bebauungsbestimmungen: BBD 0,2 - 2,5
- Lage in der gelben Zone

Die Highlights auf einen Blick

- **Wohnen und Arbeiten:** Eigenständiges Wohnhaus mit vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten und Rohdachboden.
- **Gastronomie:** Restaurant mit ca. 45 Sitzplätzen, voll ausgestatteter Küche und attraktiver Terrasse für bis zu 24 Personen.
- **Kleinbrauerei:** Bestehende Produktionsmöglichkeiten für bis zu 250 hl Bier jährlich und bis zu 20 Sorten.
- **Destillerie:** Vorhandene Ausstattung für die Herstellung eigener Destillate.
- **Touristisches Potenzial:** Möglichkeit zur Weiterführung als Restaurant mit Hausbrauerei, Pub, Bierlokal oder regionaler Genuss- und Erlebnisstätte.
- **Entwicklungsmöglichkeiten:** Rohdachboden und mögliche großzügige Dachterrasse (vorbehaltlich statischer und behördlicher Prüfung).

- **Einzigartige Aussichtslage:** Blick auf die historische Oswaldikirche, den Kaiserschild und das Zentrum von Eisenerz.

Fazit: Eine Immobilie, die weit mehr bietet als vier Wände – sie vereint Wohnen, Kochen, Brauen und Brennen an einem besonderen Standort. Ob als privater Lebensmittelpunkt mit eigenem Unternehmen, als gastronomischer Betrieb oder als touristisches Gesamtkonzept: Hier eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, Wohnen und unternehmerische Leidenschaft miteinander zu verbinden.

Nähere Infos und Besichtigungstermine

Marion Handler: 0660 79 50 414

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen, Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers, der Baubehörde, der Verwaltung oder sonstiger Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgetreu und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig

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 <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap