

Gebäudeensemble im Zentrum - Café mit Pension und Wohnhaus sowie imposantem Stadl und Garten



Cafe mit Wohnhaus

Objektnummer: 6154/408

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8670 Krieglach
Baujahr:	1400
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	341,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	7
Heizwärmebedarf:	F 213,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	579.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne stehen
Verfügung.



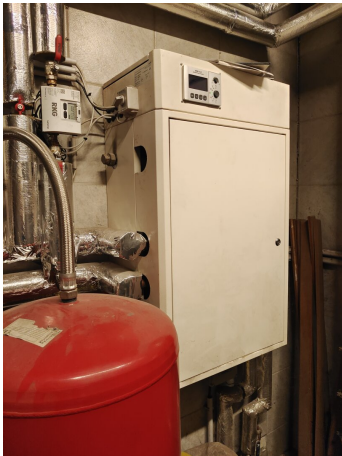






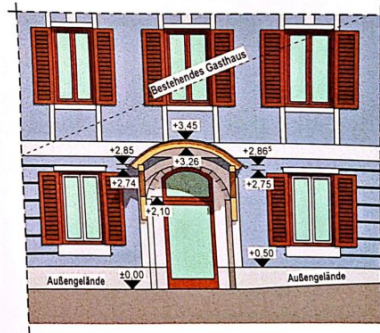
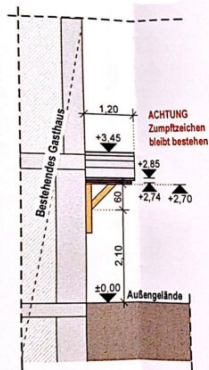




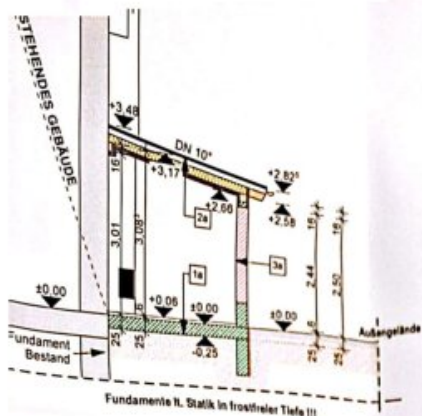




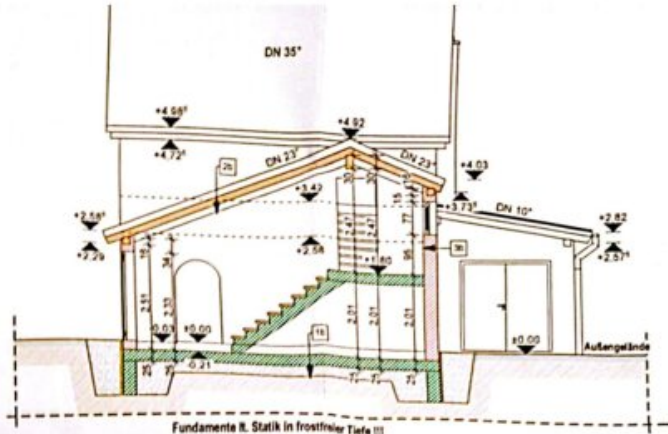




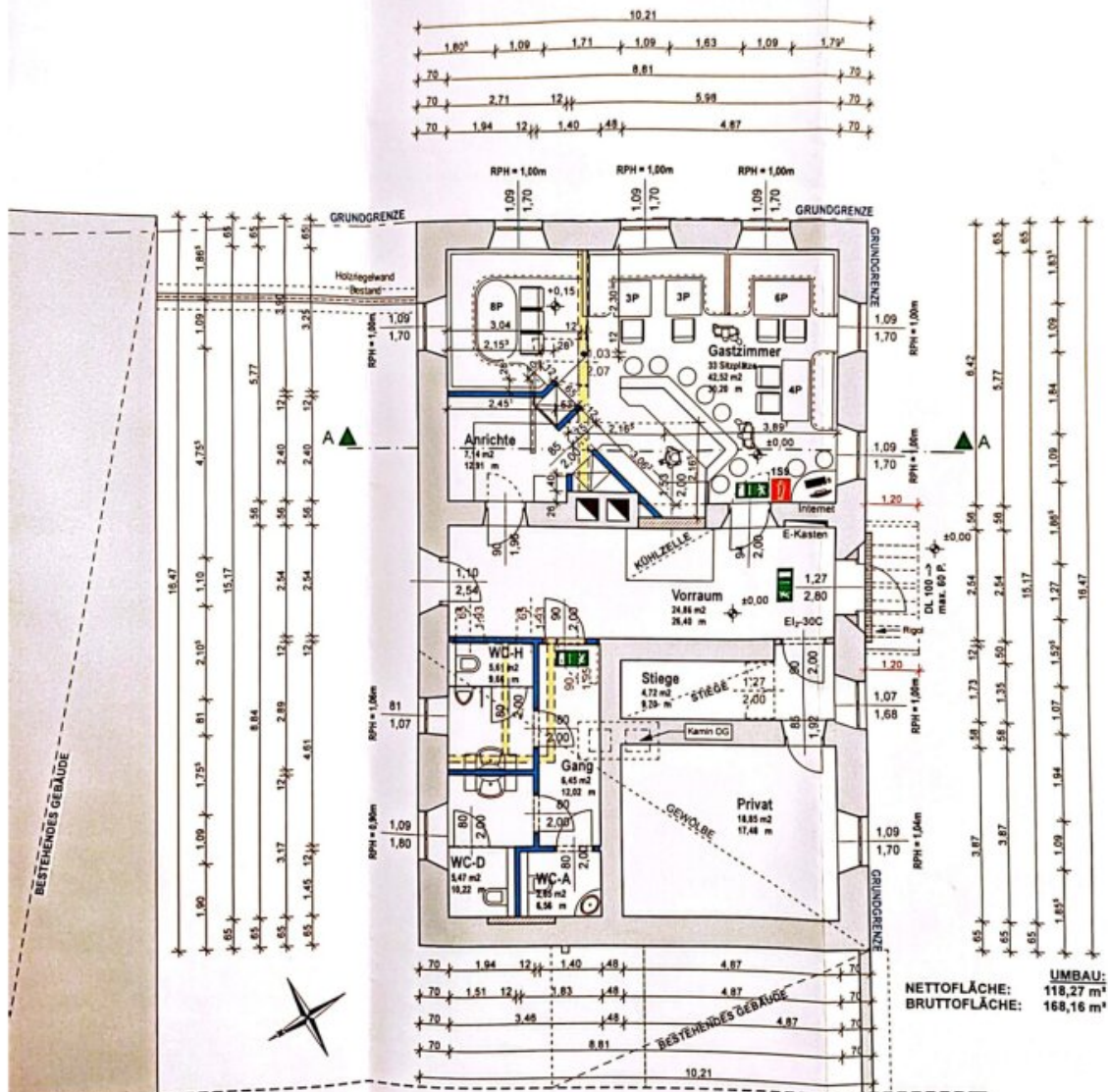
ANSICHTEN EINGANGSDACH



SCHNITT B-B

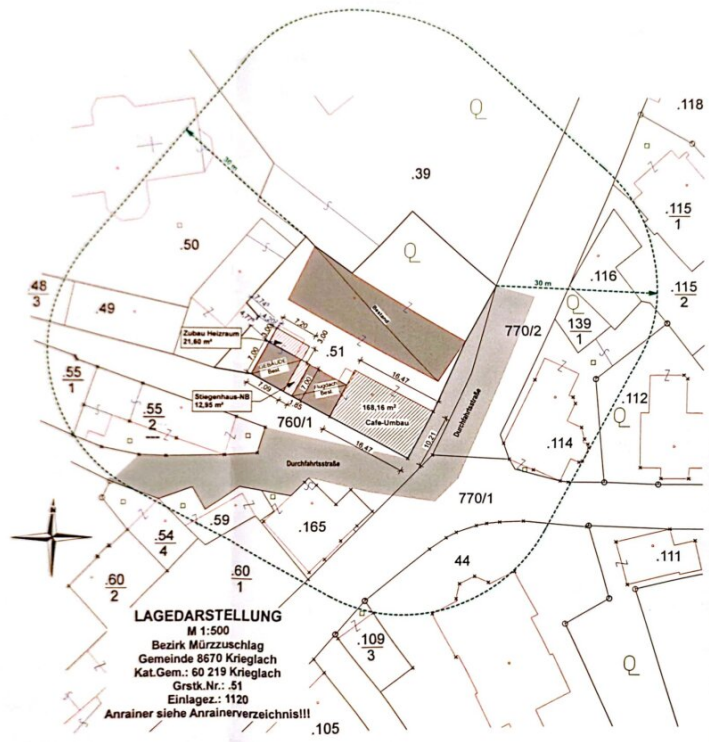


SCHNITT C-C



ERDGESCHOSS GASTHAUS

ALLE PLANMAÄßE VON FENSTERN, FENSTERBÄNKEN UND AUSSEITEN SIND RICHTIG
SIND IN FENSTERMAÄßEN NICHT BEZUGSZAHLT. DESSE SIND IM DETAIL HOCH MIT DE
WERTUNGSMAßEN SIND FÜR DIE DIMENSIONIERUNG DER AUSSEITEN
VON BAUAUFFÜHRUNG SIND ALLE NOTENDANGABEN VERBINDLICH



LAGEDARSTELLUNG
M 1:500
Bezirk Mürzzuschlag
Gemeinde 8670 Krieglach
Kat.Gem.: 60 219 Krieglach
Grstk.Nr.: .51
Einlagez.: 1120
Anrainer siehe Anrainerverzeichnis!!!

EINREICHUNG

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

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

Planinhalt: Grundriss, Ansichten, Schnitt

Bauwerber

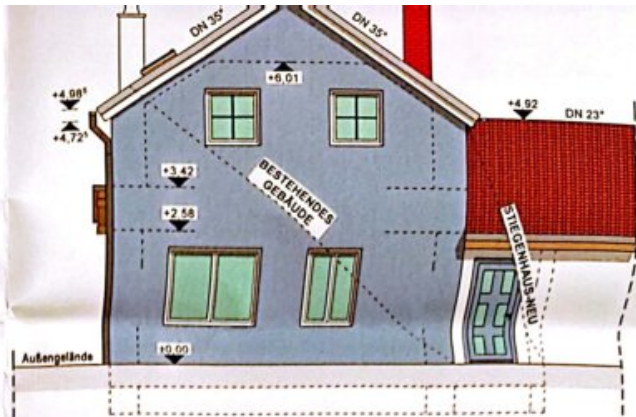
Planverfasser:

Baubehörde:

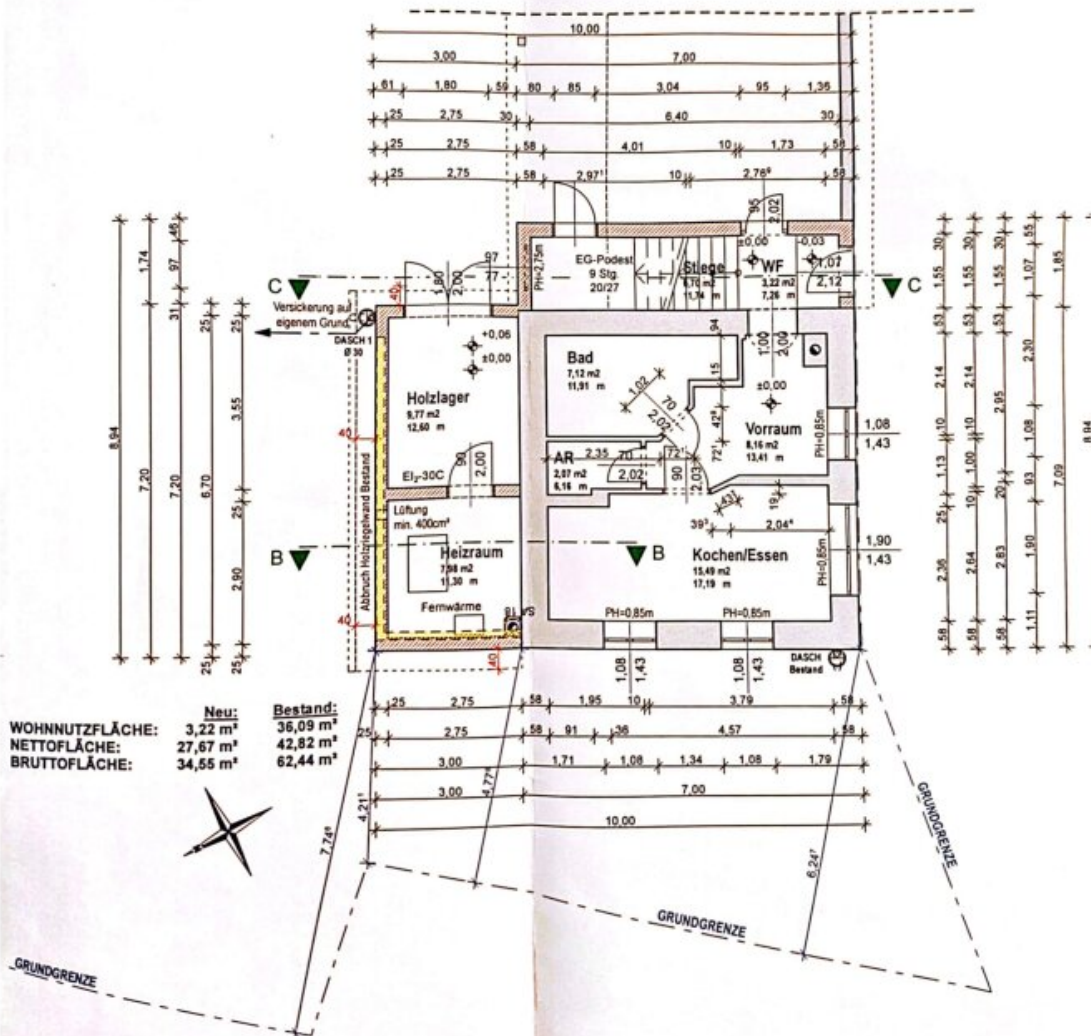
ALF MASZE	KM/GCL	Februar 2010
ENTWURF	KMB	März 2010
GEZEICHNET	KMB	April 2010

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

22	Dachdeckung Lattung 5/4 Konturlattung 5/8 Unterspannb. diff. offen Rauhschalung Sparren dazw. WD Querlattung dazw. WD Sparschalung GK-Platten (E-90)	4,00 cm 5,00 cm 2,40 cm 16,00 cm 10,00 cm 3,00 cm 1,50 cm
23a	Silikatdünnputz 0/2 Grundputz Porotherm-Aussenmwk. Innenputz	0,20 cm 2,00 cm 25,00 cm 1,50 cm
23b	Silikatdünnputz Thermoputz Porotherm-Aussenmwk. Innenputz	0,20 cm 4,00 cm 30,00 cm 1,00 cm

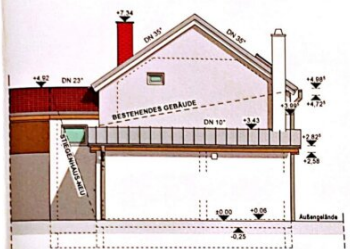


SÜDANSICHT

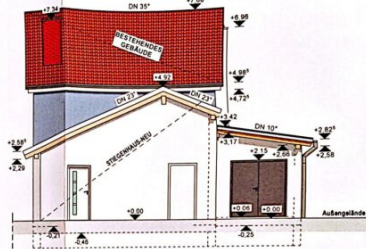


ERDGESCHOSS HEIZRAUM+BEST. GEBÄUDE

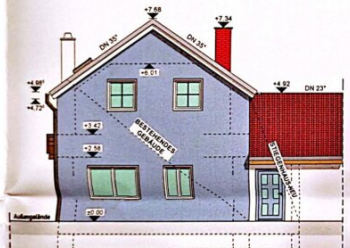
- 1) Nutzestrich 5,00 cm
Feuchtigkeitsabdichtung 1,00 cm
Fundamentplatte 25,00 cm
PE-Folie
Rollierung ev. Vitas TS-400
gew. Boden
- 2) Bodenbelag 1,00 cm
Estrich geschl. 7,00 cm
PAE-Folie 3,00 cm
TDP (34/25) 4,00 cm
WD expandiert 8,00 cm
Styroporbeton 5,00 cm
holz. Abdichtung 1,00 cm
Fundamentplatte 25,00 cm
PE-Folie
Rollierung ev. Vitas TS-400
gew. Boden
- 3) Blechbahndeckung 2,40 cm
Rauhschalung 2,40 cm
Kontrierlatung 6/8 5,00 cm
Untersparrimb. diff. offen 2,40 cm
Rauhschalung 2,40 cm
Sperrn 25,00 cm
Glasz. WD 3,00 cm
Sperrschalung 4,50 cm
OK-Platten (E-80)
- 4) Dachdeckung 4,00 cm
Lattung 6/8 5,00 cm
Kontrierlatung 6/8 5,00 cm
Untersparrimb. diff. offen 2,40 cm
Rauhschalung WD 18,00 cm
Sperrn dazw. WD 10,00 cm
Quertattung dazw. WD 3,00 cm
Sperrschalung 1,50 cm
OK-Platten (E-80)
- 5) Silikatdünnputz 5/2 0,20 cm
Grundputz 2,30 cm
Porotherm-Aussenmwk. 25,00 cm
Innenputz 1,50 cm
- 6) Silikatdünnputz 0,20 cm
Thermoputz 4,00 cm
Porotherm-Aussenmwk. 30,00 cm
Innenputz 1,50 cm



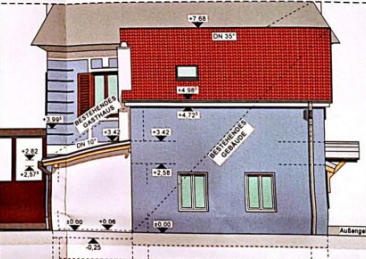
NORDANSICHT



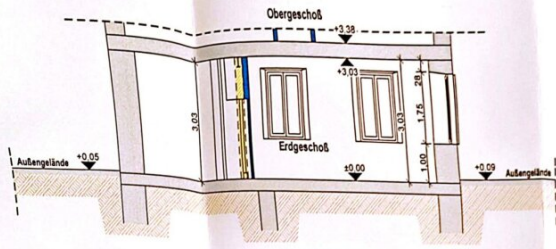
OSTANSICHT



SÜDANSICHT

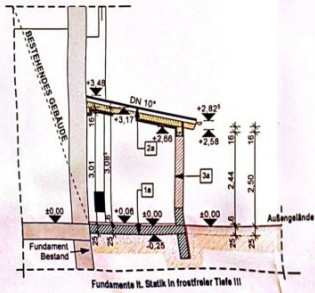


WESTANSICHT



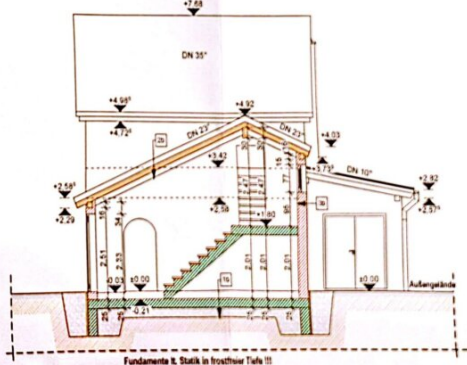
Fundamente II. Bestand in frostfreier Tiefe III

SCHNITT A-A



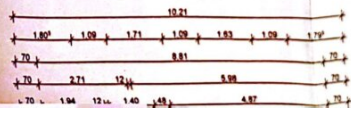
Fundamente II. Statik in frostfreier Tiefe III

SCHNITT B-B



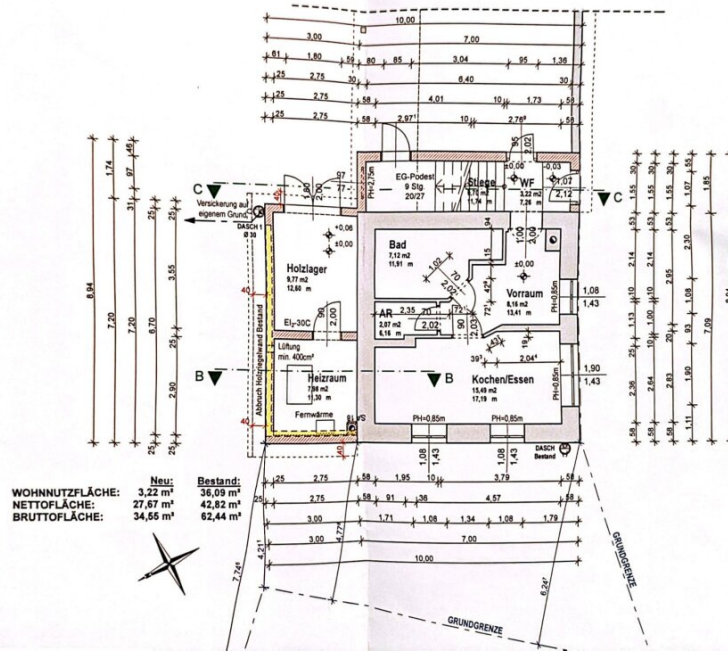
Fundamente II. Statik in frostfreier Tiefe III

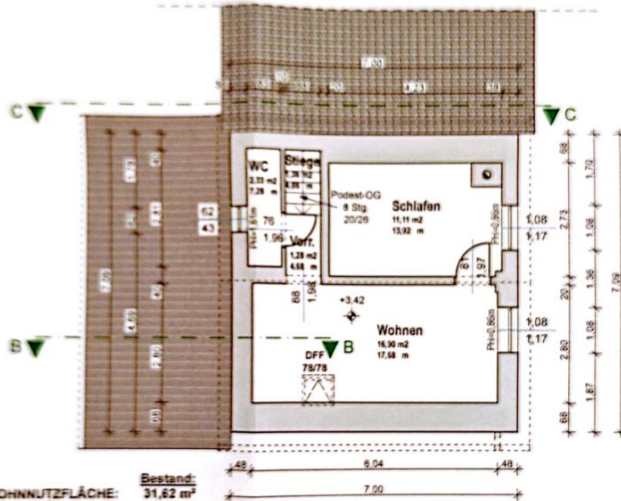
SCHNITT C-C



- 1a Nutzestrich 5,00 cm
Feuchtigkeitsabdichtung 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 (34/20) 3,00 cm
WD expandiert 4,00 cm
Styroporbeton 5,00 cm
horiz. Abdichtung 1,00 cm
Fundamentplatte 25,00 cm
PE-Folie
Rollierung
ev. Vlies TS-400
gew. Boden
- 2a Blechbahndeckung 2,40 cm
Rauhschalung 5,00 cm
Kontrelattung S8
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/4 5,00 cm
Kontrelattung S8
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-Außenmwk. 25,00 cm
Innenputz 1,50 cm
- 3b Silikatdünnputz 0/2 0,20 cm
Thermputz 4,00 cm
Porotherm-Außenmwk. 30,00 cm
Innenputz 1,00 cm

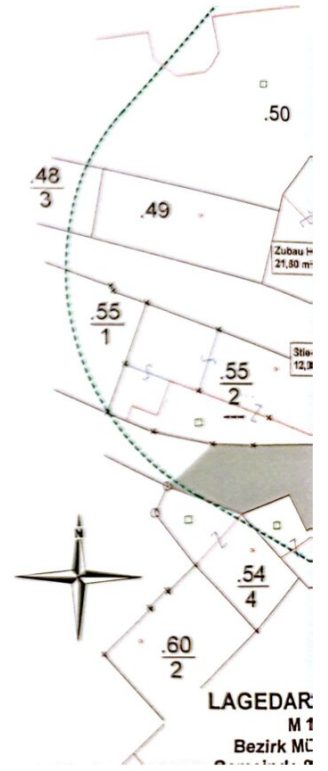
SÜDANSICHT

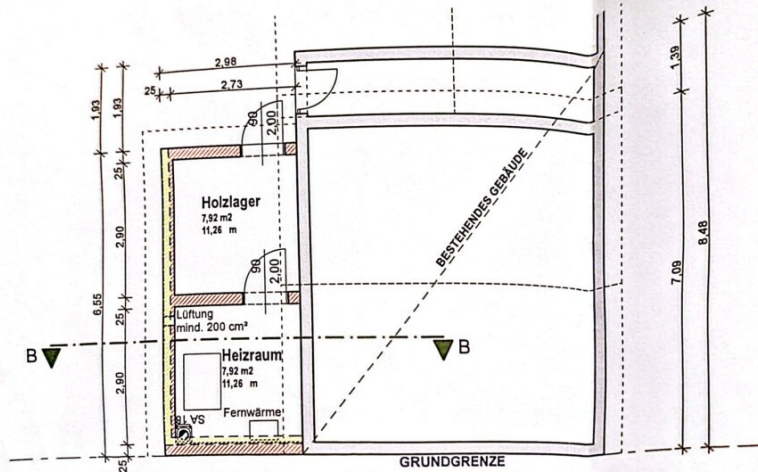




Bestand: 31,62 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE: 32,98 m²
 NETTOFLÄCHE:
 BRUTTOFLÄCHE: 49,63 m²

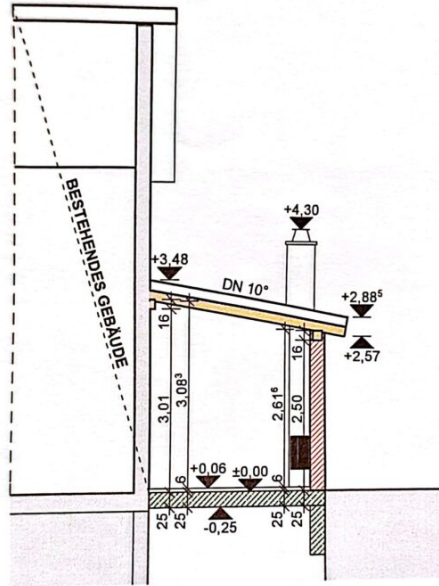
OBERGESCHOSS BEST. GEBÄUDE





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.

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

- Vorraum
- Toilette mit Fußbodenheizung

- Badezimmer mit Fußbodenheizung, begehbare Dusche und Eckbadewanne
- Küche mit Essbereich

Obergeschoss

- Toilette
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Das Wohnhaus bietet direkten Zugang zum großen Carport, welches Wohnhaus und Café verbindet.

2. Gewerbe / Café mit Zimmervermietung (ca. 353 m²)

Das Café ist verpachtet und verfügt über eine aufrechte Betriebsstättengenehmigung.

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 Angebot 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