

**Wohnhaus + Café mit Zimmervermietung + imposantem  
Stadl mit Garten im Zentrum**



**Objektnummer: 6154/409**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8670 Krieglach
<b>Baujahr:</b>	1400
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

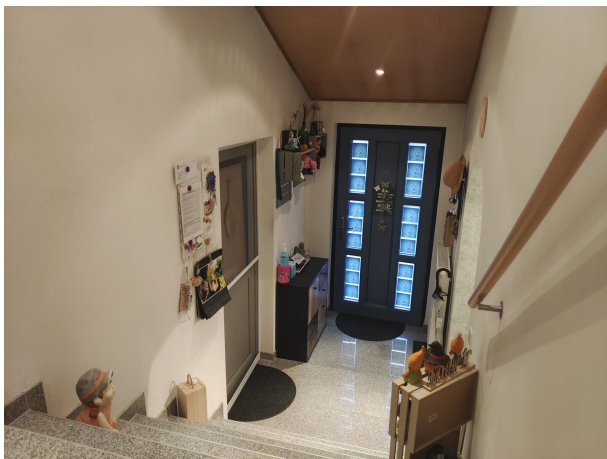
Gerne stehen  
Verfügung.











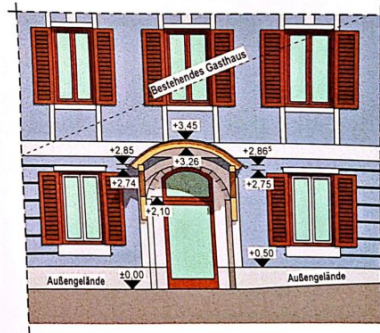
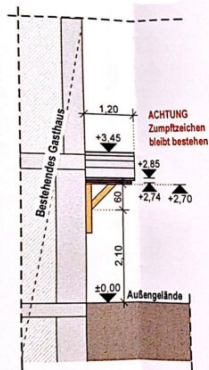








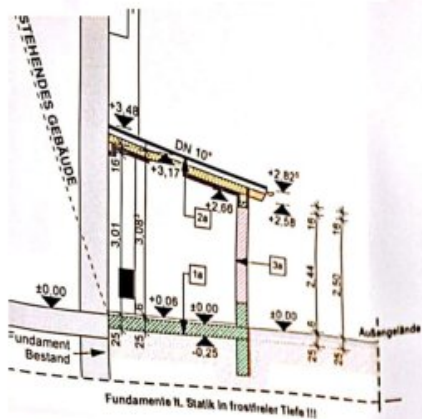




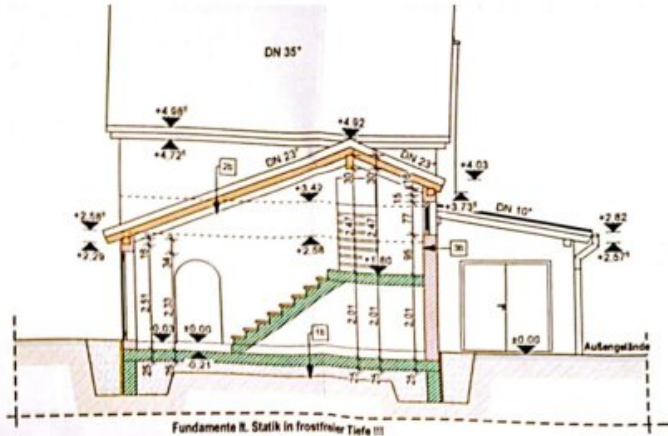
## ANSICHTEN EINGANGSDACH



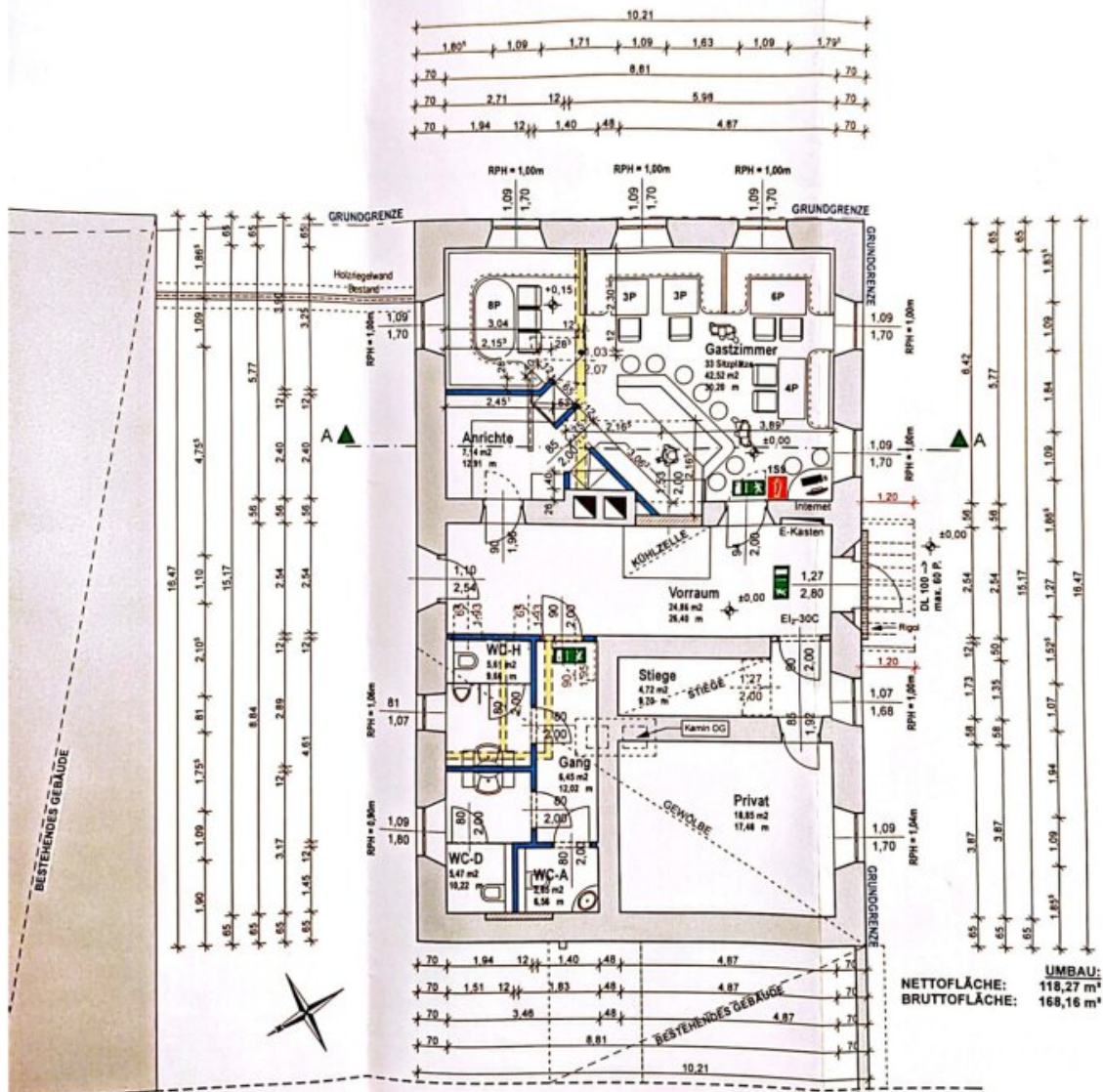




**SCHNITT B-B**

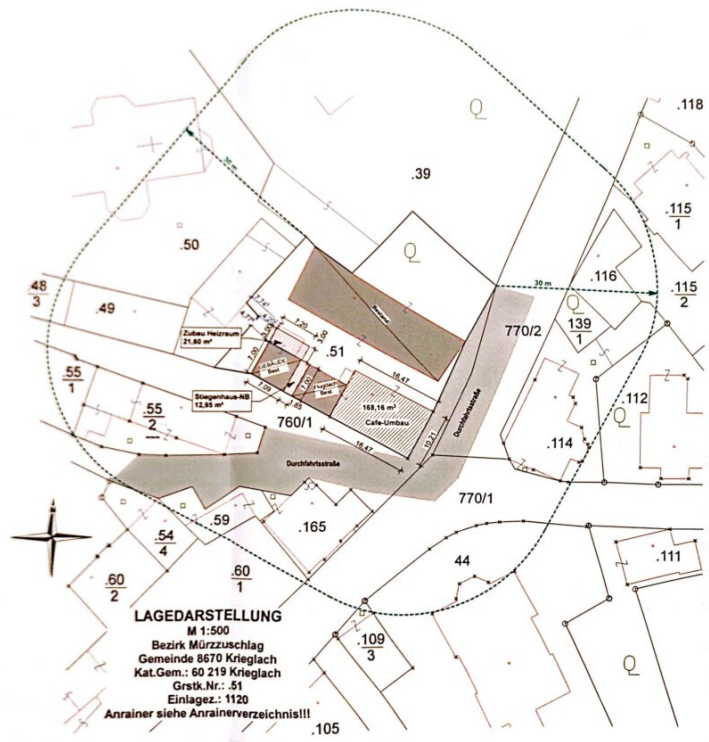


**SCHNITT C-C**



**ERDGESCHOSS GASTHAUS**

ALLE PLANMAÄßE VON FENSTERN, FENSTERBÄNKEN UND AUSSEITEN SIND RICHTIG  
SIND IN FENSTERMAÄßEN NICHT BEZUGSÄCHTIG. DESSE SIND IM DETAIL HOCH MIT DER  
BENUTZUNGS- UND FERTIGUNGSDOKUMENTATION. KONTAKTIEREN SIE  
VON BAUAUFFÜHRUNG SIND ALLE NOTWENDIGEN VERBUNDLICHEN



**LAGEDARSTELLUNG**  
M 1:500  
Bezirk Mürrzuschiag  
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-  
ausenliegenden 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:

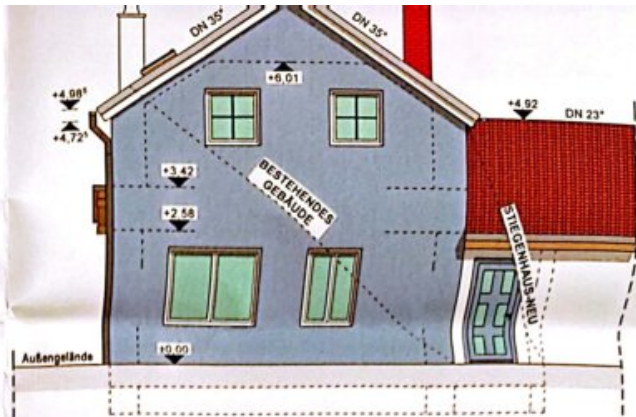
---

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

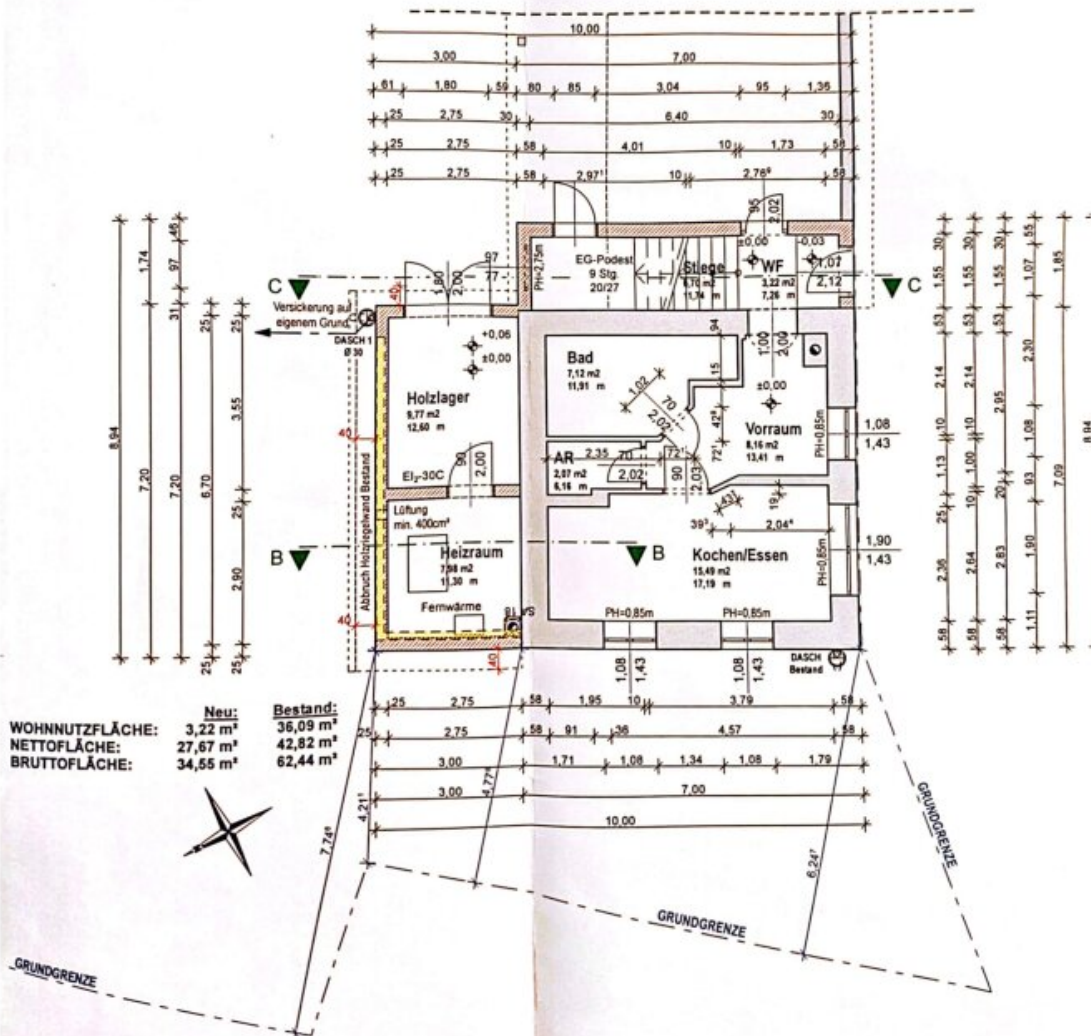
**HERBITSCHKE**  
8680 Mürrzuschiag Grazer Strasse 62b  
03852/6467-0 www.herbitschke.at



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

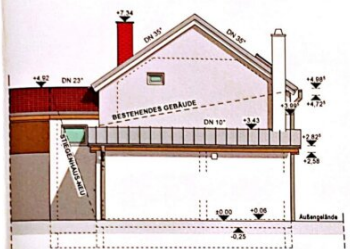


## SÜDANSICHT

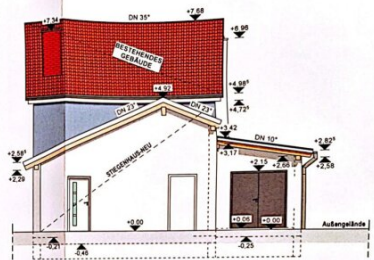


## ERDGESCHOSS HEIZRAUM+BEST. GEBÄUDE

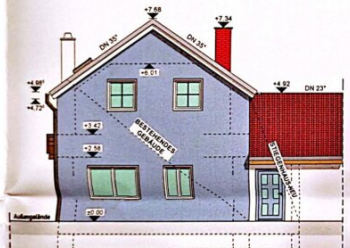
- 1) Nutzestrich 5,00 cm  
Feuchtigkeitsabdichtung 1,00 cm  
Fundamentplatte 25,00 cm  
PE-Folie  
Rollierung  
ev. Vlies TS-400  
gew. Boden
- 2) Bodenbelag 1,00 cm  
Estrich geschl. 7,00 cm  
PAE-Folie 3,00 cm  
TDP (34/20) 4,00 cm  
WD expandiert 8,00 cm  
Styroporbeton 5,00 cm  
horiz. Abdichtung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



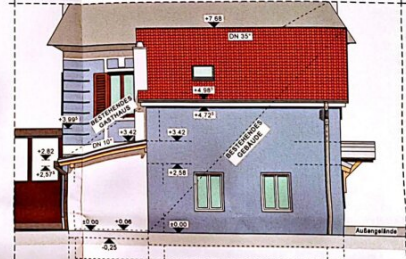
NORDANSICHT



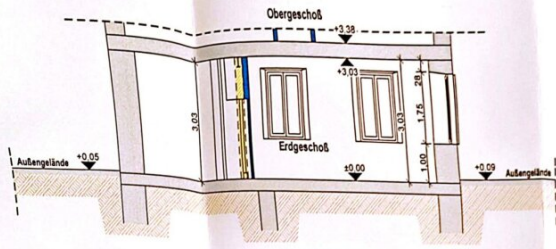
OSTANSICHT



SÜDANSICHT

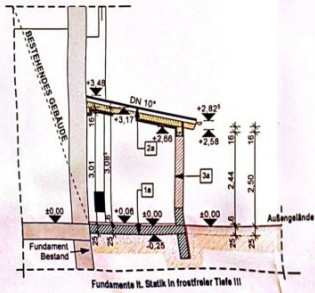


WESTANSICHT

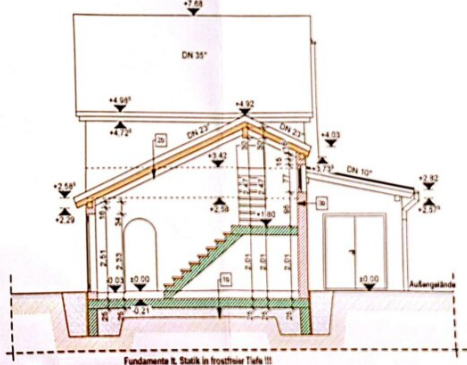


Fundamente II. Bestand in frostfreier Tiefe III

### SCHNITT A-A

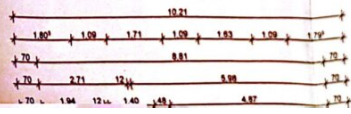


### SCHNITT B-B



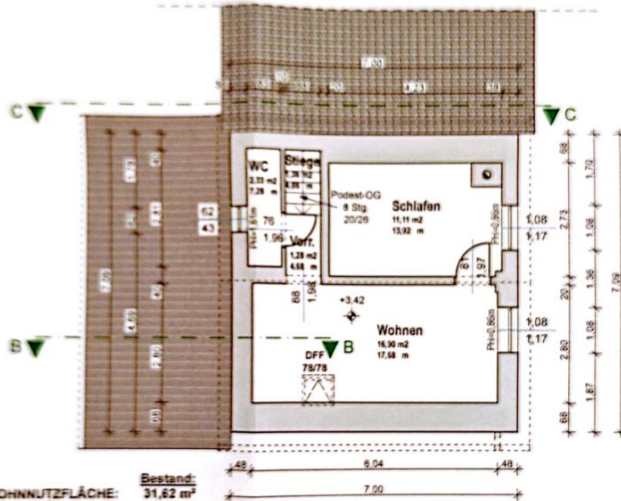
Fundamente II. Statik in frostfreier Tiefe III

### SCHNITT C-C



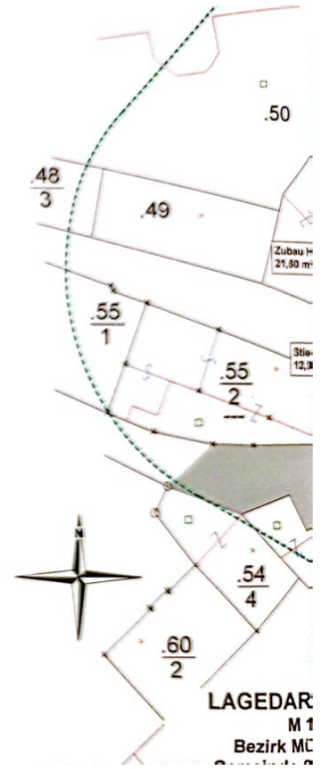
- 1a Nutzestrich 5,00 cm  
Feuchtigkeitsabdichtung 1,00 cm  
Fundamentplatte 25,00 cm  
PE-Folie  
Rollierung ev. Vlies TS-400  
gew. Boden
- 1b Bodenbelag 1,00 cm  
Estrich geschl. 7,00 cm  
PAE-Folie  
TDP (34/20) 3,00 cm  
WD expandiert 4,00 cm  
Styroporbeton 5,00 cm  
horiz. Abdichtung 1,00 cm  
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

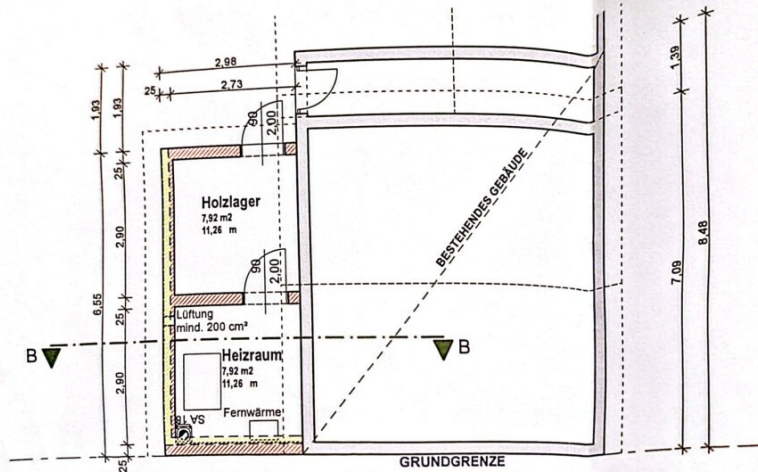




Bestand: 31,62 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE: 32,98 m<sup>2</sup>  
 NETTOFLÄCHE: 49,63 m<sup>2</sup>  
 BRUTTOFLÄCHE:

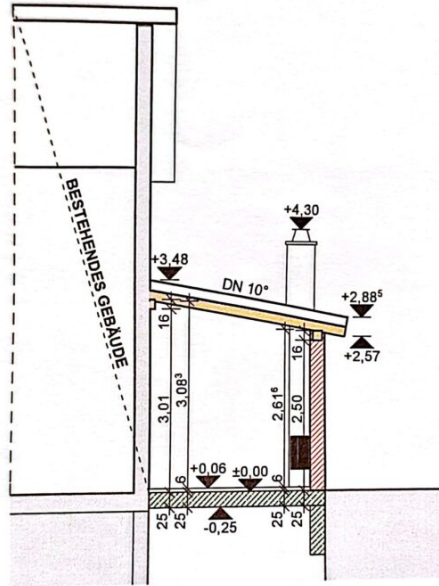
## OBERGESCHOSS BEST. GEBÄUDE





NETTOFLÄCHE: 15,84 m<sup>2</sup>  
 BRUTTOFLÄCHE: 19,52 m<sup>2</sup>

Endabnahme 21,60 m<sup>2</sup>



# 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 m<sup>2</sup>)**

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 m<sup>2</sup>)**

Das Café/Pension ist verpachtet.

### **Erdgeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>):**

- Gastraum mit Schankbereich und 33 Sitzplätzen
- Frühstücksraum für ca. 18 Personen

### **Obergeschoss (ca. 123 m<sup>2</sup>):**

- Vier liebevoll eingerichtete Zimmer mit Bad und Toilette

### **Dachgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>):**

- 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