Top verpachtetes Cafe mit Zimmervermietung + exklusives Wohnhaus mit Innenhof + riesigem Stadl mit schönem Garten

Wohnhaus mit Carport und Cafe

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:	420,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	7
Heizwärmebedarf:	F 213,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	539.000,00 €

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 steh
Verfügung.

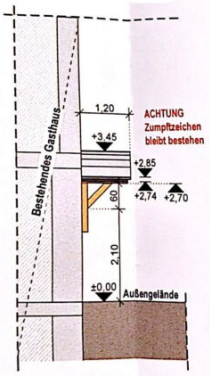
Christian Rossik
Immobilien

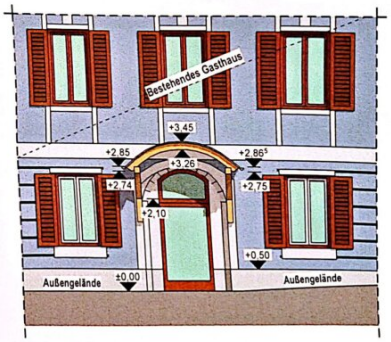
Roseggercafé

Kriegloch

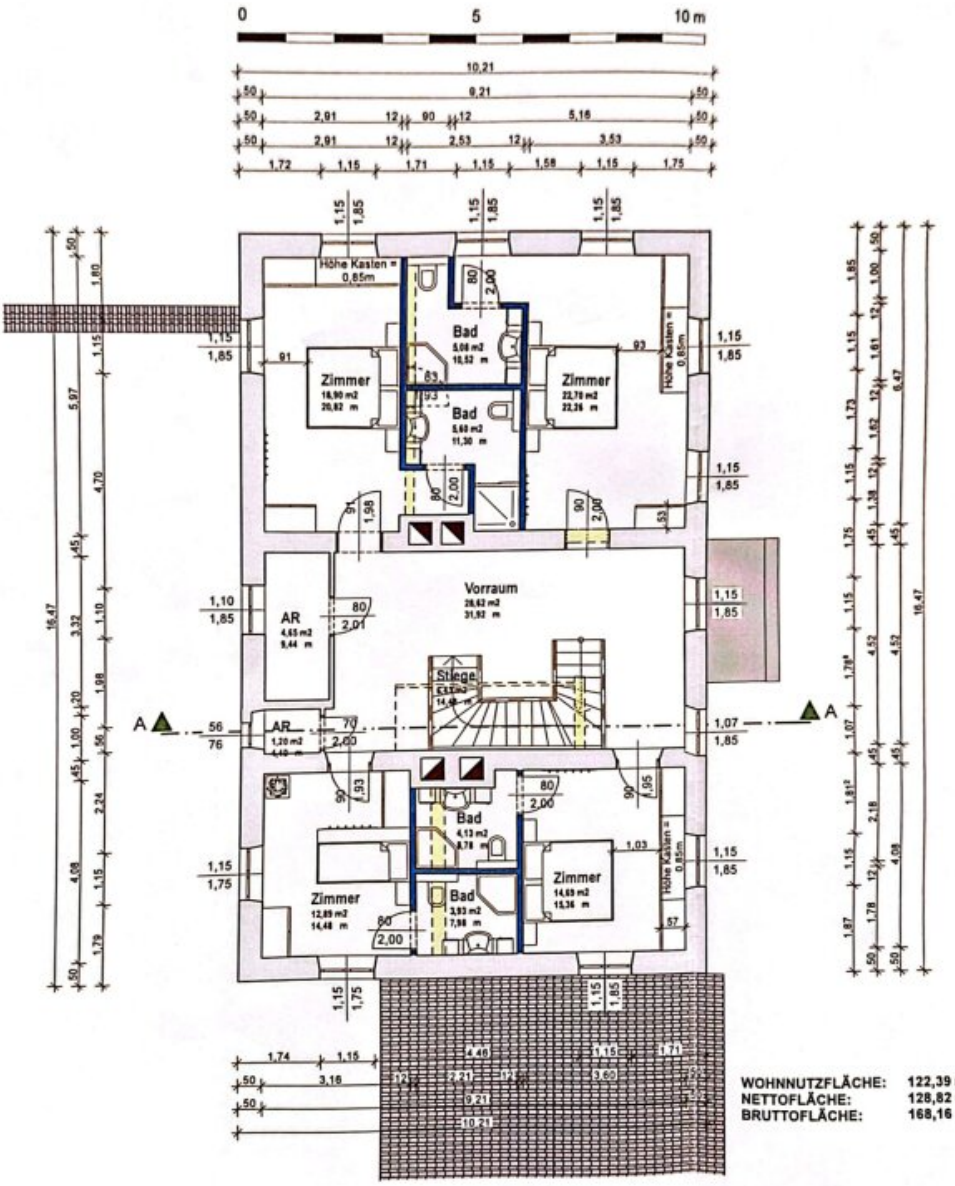
elko-flex
overtrop
overtrop

Glück
Willkommen
hausgemachter
Glühwein
€4,-



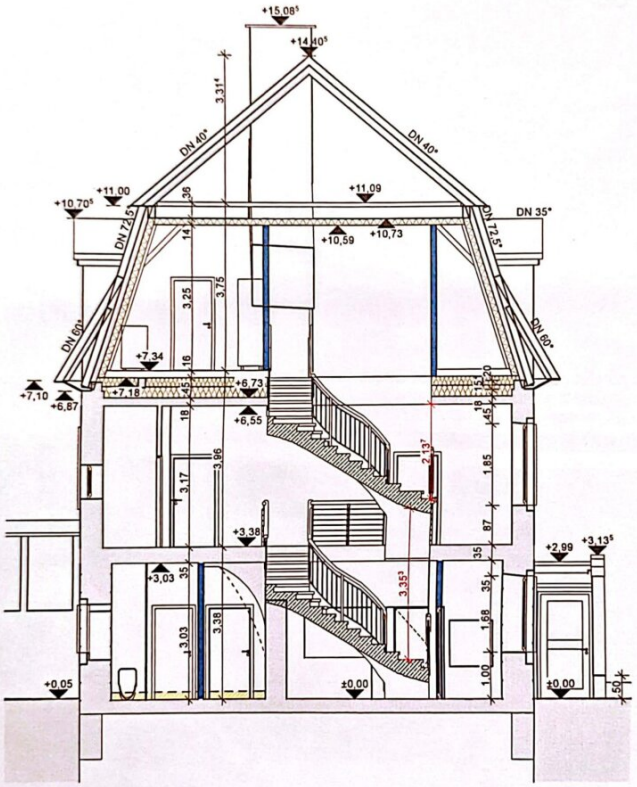


ANSICHTEN EINGANGSDACH



WOHNNUTZFLÄCHE: 122,39 m²
NETTOFLÄCHE: 128,82 m²
BRUTTOFLÄCHE: 168,16 m²

Mit CamScanner gescannt



Wer baut, braucht **einen** Partner

HERBITSCHEK

Einer für **alles**

A - 8680 Mürzzuschlag, Grazer Straße 62 b, Telefon: 03852 - 6467 - 0
Telefax: DW 305, e-mail: muerzzuschlag@herbitschek.at
www.herbitschek.at

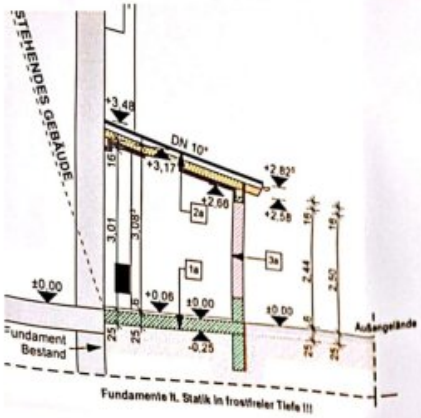
CAFE-UMBAU

BAUVORHABEN: **8670 KRIEGLACH**

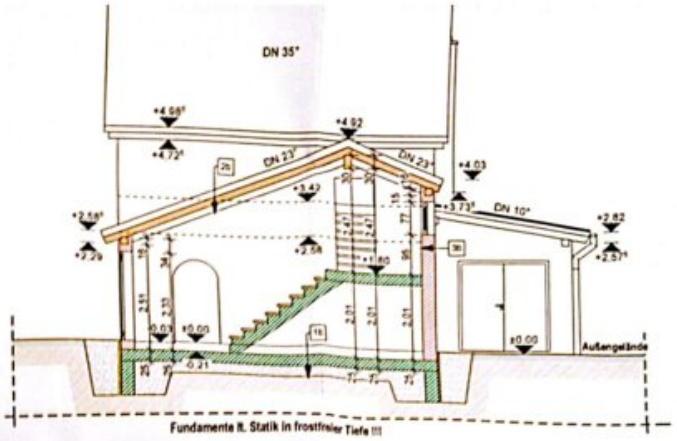
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. NATURMASSE NEHMEN. STATISCHE, SOWIE BAUPHYSIKALISCHE DETAILS SIND NICHT PLANINHALT. SÄMTLICHE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE (AUCH KÜCHE) SIND EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

ENTWURF IST EIGENTUM DER FIRMA HERBITSCHEK GES.M.B.H

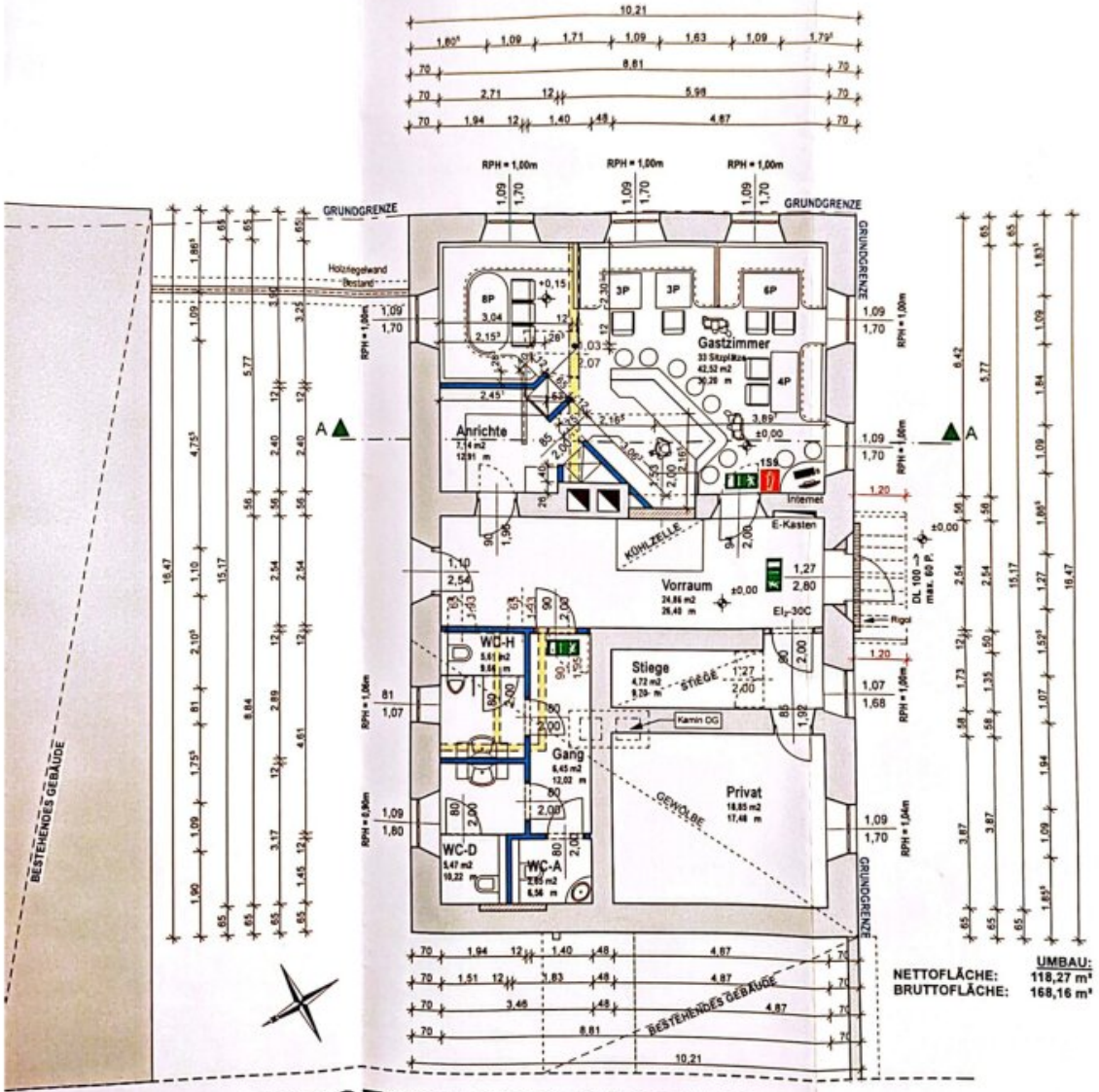
M 1:100 **25.02.2010**
GEZEICHNET: **KMI**



SCHNITT B-B



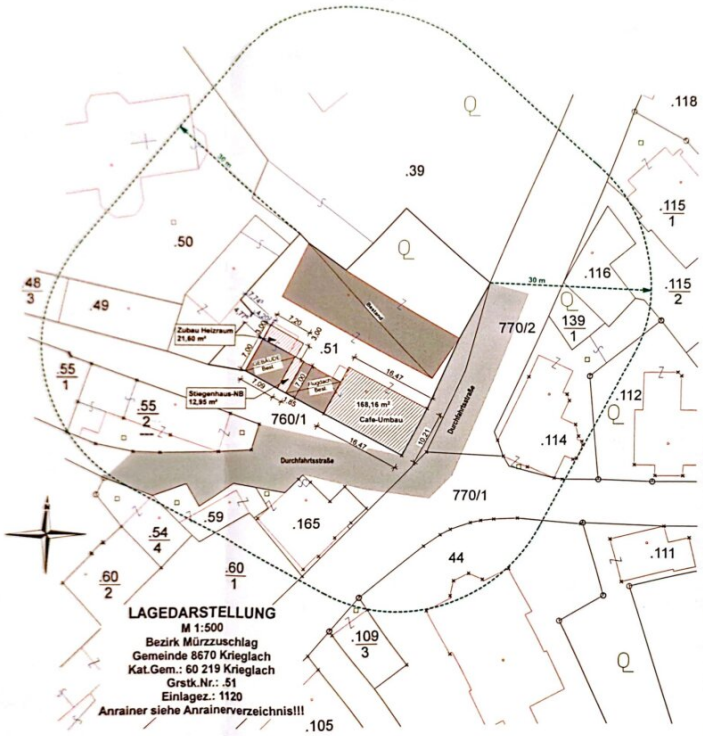
SCHNITT C-C



NETTOFLÄCHE: 118,27 m²
BRUTTOFLÄCHE: 168,16 m²

UMBAU:

ERDGESCHOSS GASTHAUS



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

ALLE PLANMASZE VON FENSTER, FENSTERTÜREN UND AUSZENTÜREN SIND ROHBAU
SIND IN FENSTERMASZEN NICHT BERÜCKSICHTIGT, DIESE SIND IM DETAIL NOCH MIT DE
INNENTÜRMASZE SIND FERTIGE DURCHGANGSLICHTEN. AUSSENTÜRMASZ
VOR BAUAUSFÜHRUNG SIND ALLE KOTENANGABEN VERBINDLICH

EINREICHP

Für den Umbau des bestehenden Gasthaus
Cafehaus, sowie die Überdachung der Haupteir
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

HERBITSCHEK

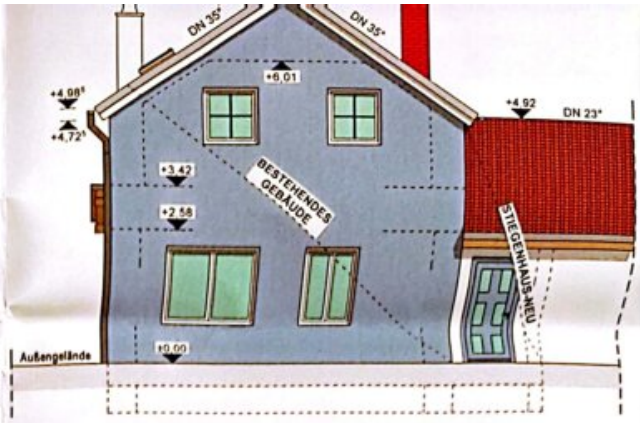
Planverfasser:

Baubehörde:

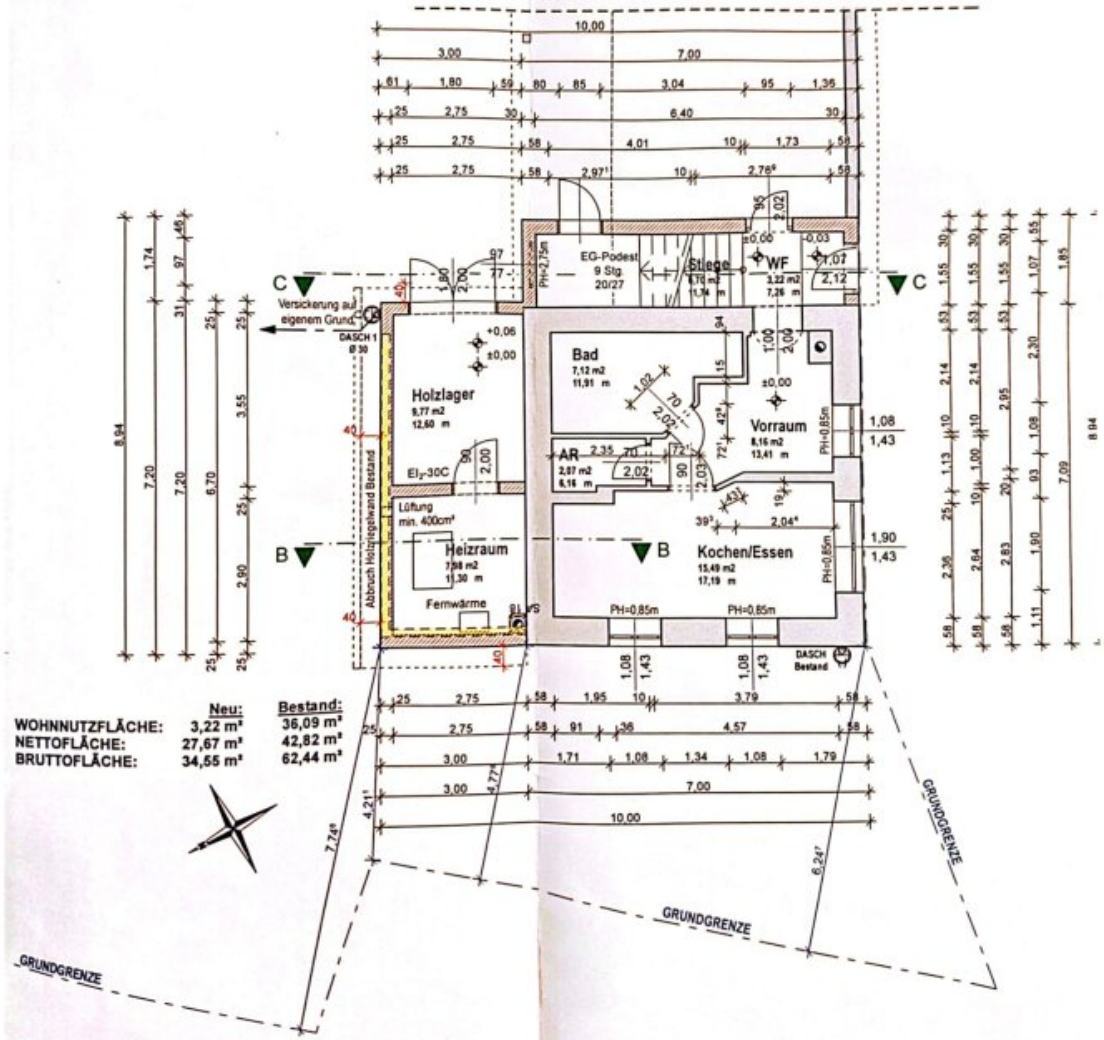
AUFMASZE	KMI/GCL	Februar 2010	
ENTWURF	KMI	März 2010	
GEZEICHNET	KMI	Juni 2010	

HERBITSCHEK
8680 Mürzzuschlag Grazer Strasse 62b
03852/6467-0 www.herbitschek.at

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



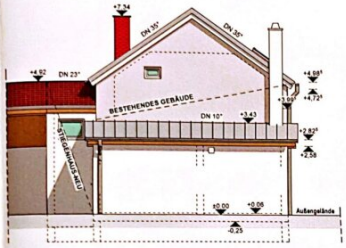
SÜDANSICHT



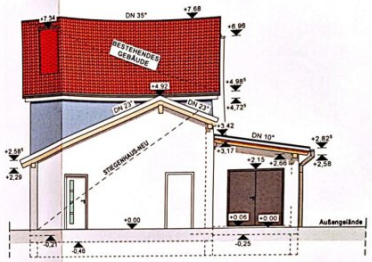
	Neu:	Bestand:
WOHNNUTZFLÄCHE:	3,22 m²	36,09 m²
NETTOFLÄCHE:	27,67 m²	42,82 m²
BRUTTOFLÄCHE:	34,55 m²	62,44 m²

ERDGESCHOSS HEIZRAUM+BEST. GEBÄUDE

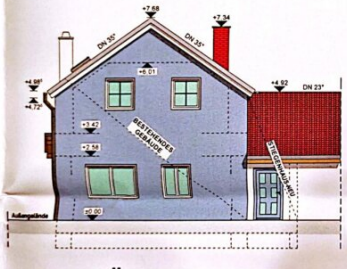
1a	Nutzestrich	5,00 cm
	Feuchtigkeitsabdichtung	1,00 cm
	Fundamentplatte	25,00 cm
	PE-Folie	
	Rollierung	
	ev. Vlies TS-400	
	gew. Boden	
1b	Bodenbelag	1,00 cm
	Estrich geschl.	7,00 cm
	PAE-Folie	
	TDP (34/30)	3,00 cm
	WD expandiert	4,00 cm
	Styroporbeton	6,00 cm
	hortz. Abdichtung	1,00 cm
	Fundamentplatte	25,00 cm
	PE-Folie	
	Rollierung	25,00 cm
	ev. Vlies TS-400	
	gew. Boden	
2a	Blechbahnendeckung	
	Rauhschalung	2,40 cm
	Konterlattung 5/8	5,00 cm
	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	
	Lattung 5/4	4,00 cm
	Konterlattung 5/8	5,00 cm
	Unterspannb. diff offen	
	Rauhschalung	2,40 cm
	Sparren dazw. WD	16,00 cm
	Querlattung 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	0,20 cm
	Thermoputz	4,00 cm
	Porotherm-Aussenmwk.	30,00 cm
	Innenputz	1,00 cm



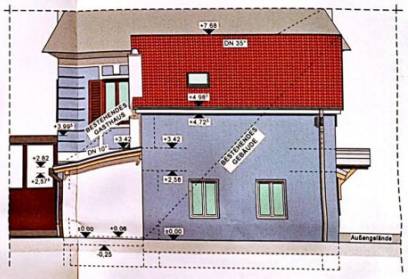
NORDANSICHT



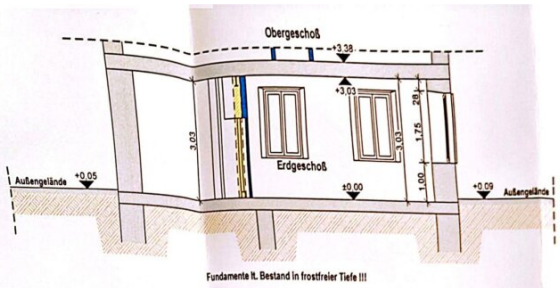
OSTANSICHT



SÜDANSICHT

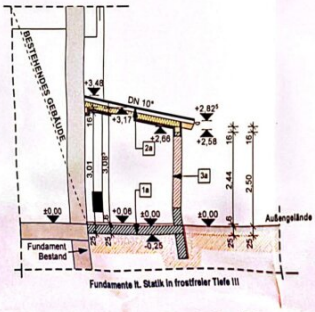


WESTANSICHT



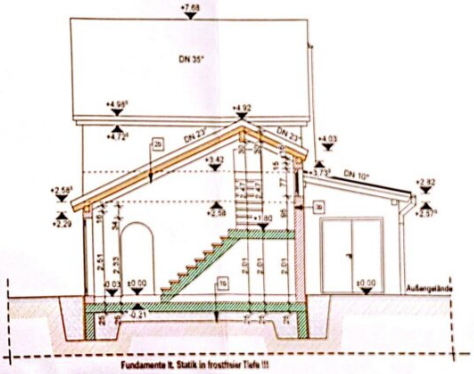
Fundamente lt. Bestand in frostfreier Tiefe !!!

SCHNITT A-A



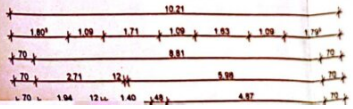
Fundamente lt. Statik in frostfreier Tiefe !!!

SCHNITT B-B



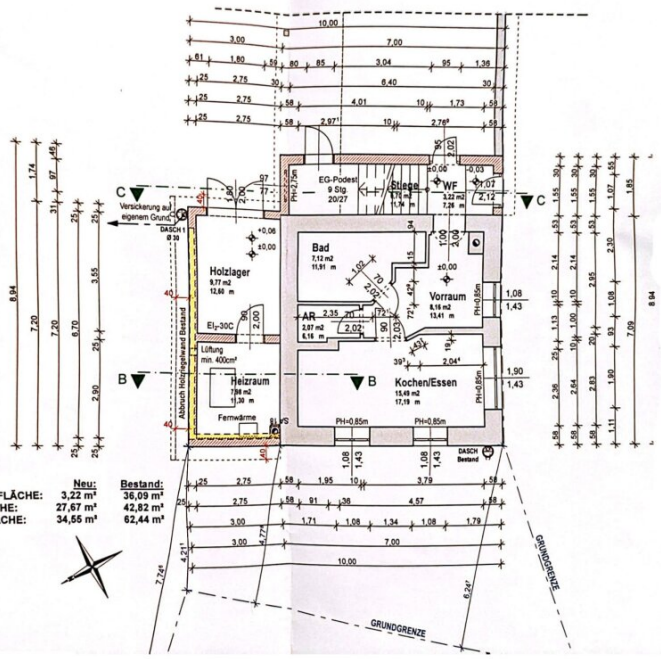
Fundamente lt. Statik in frostfreier Tiefe !!!

SCHNITT C-C

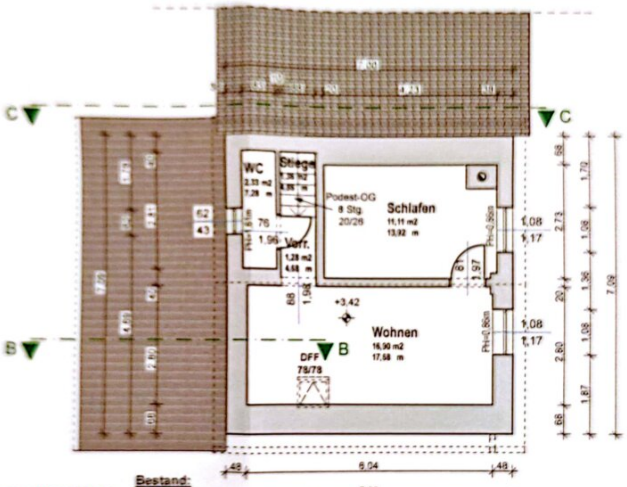


1a	Nutzestrich	5,00 cm
	Feuchtigkeitsabdichtung	1,00 cm
	Fundamentplatte	25,00 cm
	PE-Folie	
	Rollierung	
	ev. Vlies TS-400	
	gew. Boden	
1b	Bodenbelag	1,00 cm
	Estrich geschl.	7,00 cm
	PAE-Folie	
	TDP (34/30)	3,00 cm
	WD expandiert	4,00 cm
	Styroporbeton	5,00 cm
	horiz. Abdichtung	1,00 cm
	Fundamentplatte	25,00 cm
	PE-Folie	
	Rollierung	25,00 cm
	ev. Vlies TS-400	
	gew. Boden	
2a	Blechbahnendeckung	
	Rauhschalung	2,40 cm
	Konterlattung 5/8	5,00 cm
	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	
	Lattung 5/4	4,00 cm
	Konterlattung 5/8	5,00 cm
	Unterspannb. diff offen	
	Rauhschalung	2,40 cm
	Sparren dazw. WD	16,00 cm
	Querlattung 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	0,20 cm
	Thermoputz	4,00 cm
	Porotherm-Aussenmwk.	30,00 cm
	Innenputz	1,00 cm

SÜDANSICHT

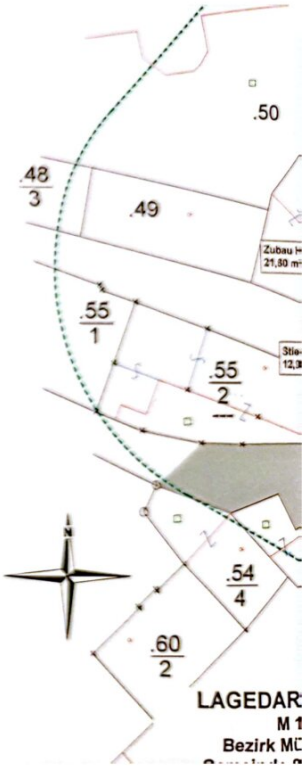


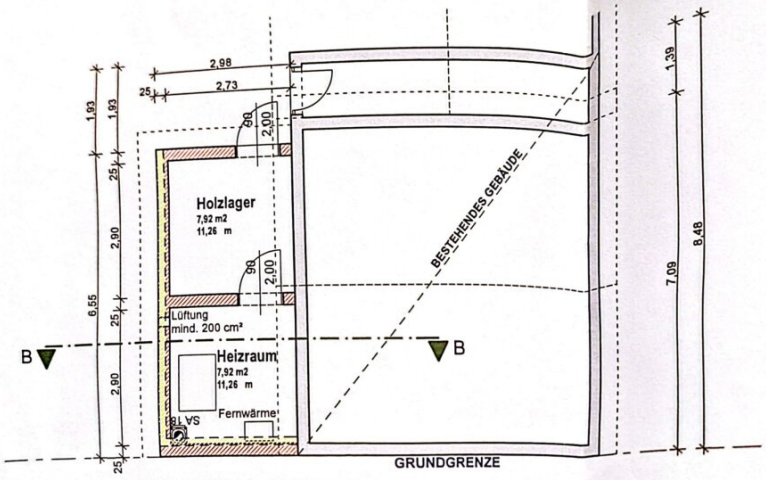
	Neu:	Bestand:
WOHNNUTZFLÄCHE:	3,22 m²	36,09 m²
NETTOFLÄCHE:	27,67 m²	42,82 m²
BRUTTOFLÄCHE:	34,55 m²	62,44 m²



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

OBERGESCHOSS BEST. GEBÄUDE

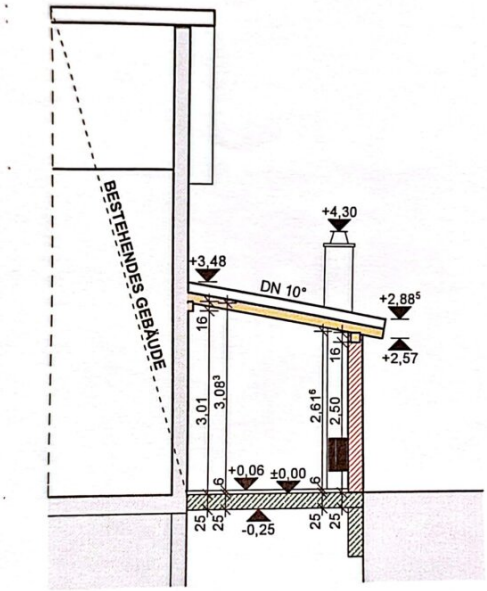




NETTOFLÄCHE: 15,84 m²
BRUTTOFLÄCHE: 19,52 m²

Endabnahme 21,60 m²

Mit CamScanner gescannt


BESTEHENDES GEBÄUDE
+3,48
DN 10°
16
3,01
3,08³
+0,06
6
25
25
-0,25
+4,30
+2,88⁵
+2,57
2,61⁶
2,50
±0,00
6
25
25

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

- Küche mit Essbereich

- Vorraum

- Badezimmer mit Fußbodenheizung, begehbarer 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 m²)

Das Café/Pension ist verpachtet.

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 Anbot 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