

**Nahe Katschberg und Nockberge! Teilrenovierter  
Landgasthof / Generationenhaus im Ski- und  
Wandergebiet mit Potential**



**Objektnummer: 3906**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Pensionen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9862 Kremsbrücke
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.500,00 m²
<b>Zimmer:</b>	22
<b>Bäder:</b>	15
<b>WC:</b>	19
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Garten:</b>	1.325,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,85 €
<b>Heizkosten:</b>	582,85 €
<b>USt.:</b>	131,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557









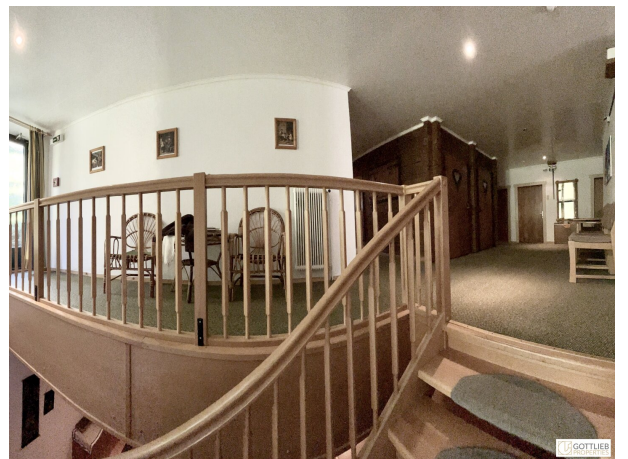








































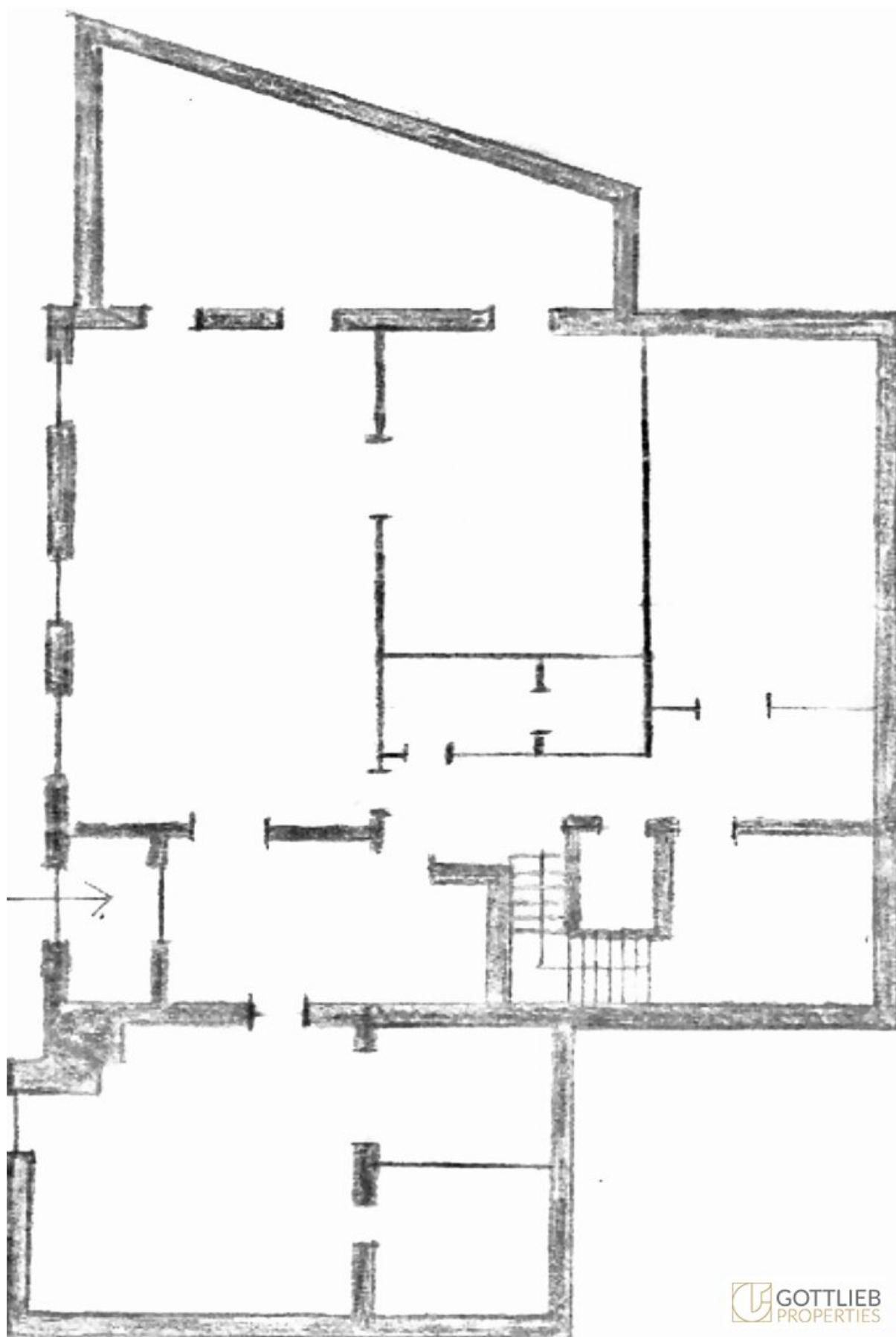




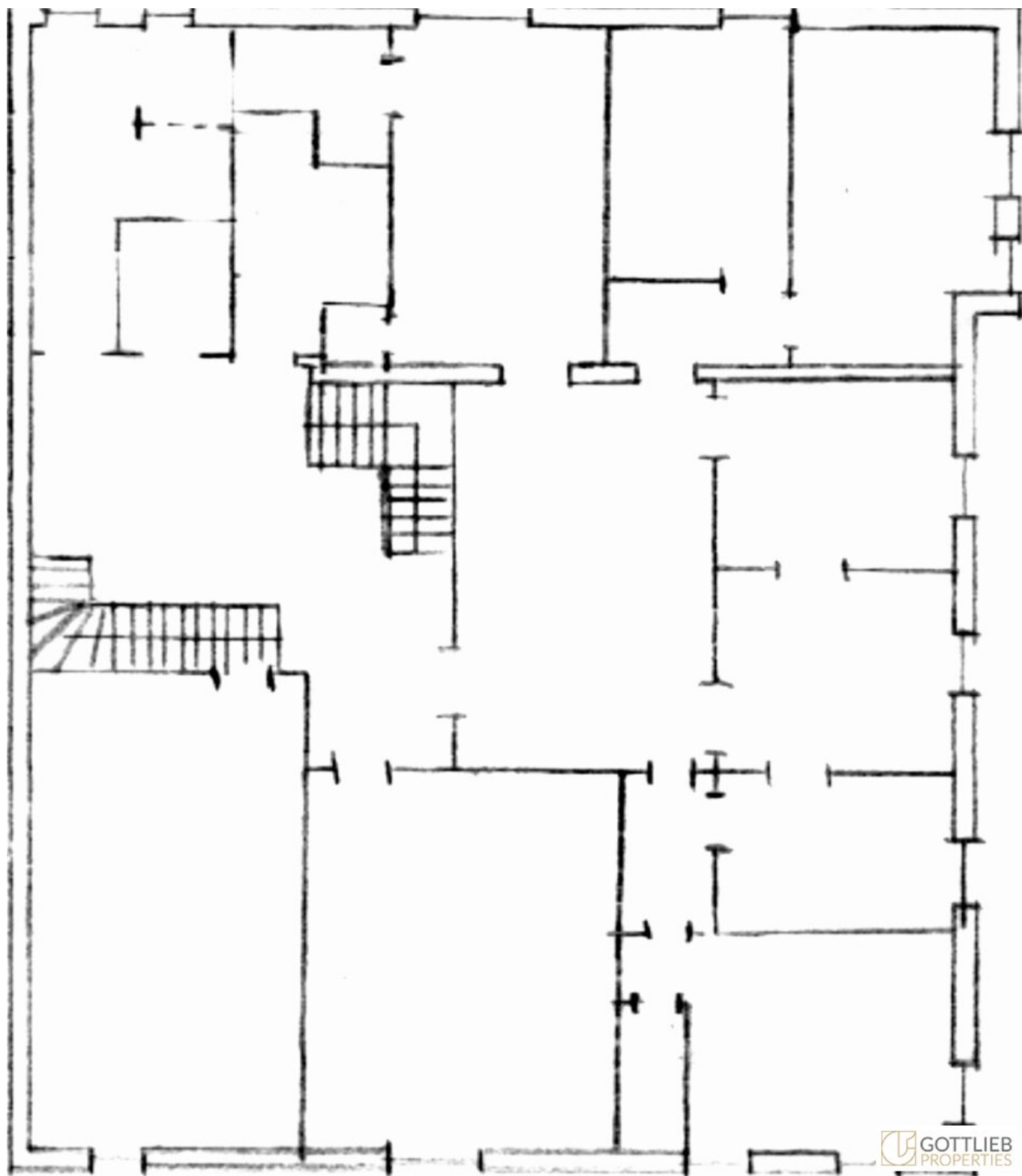




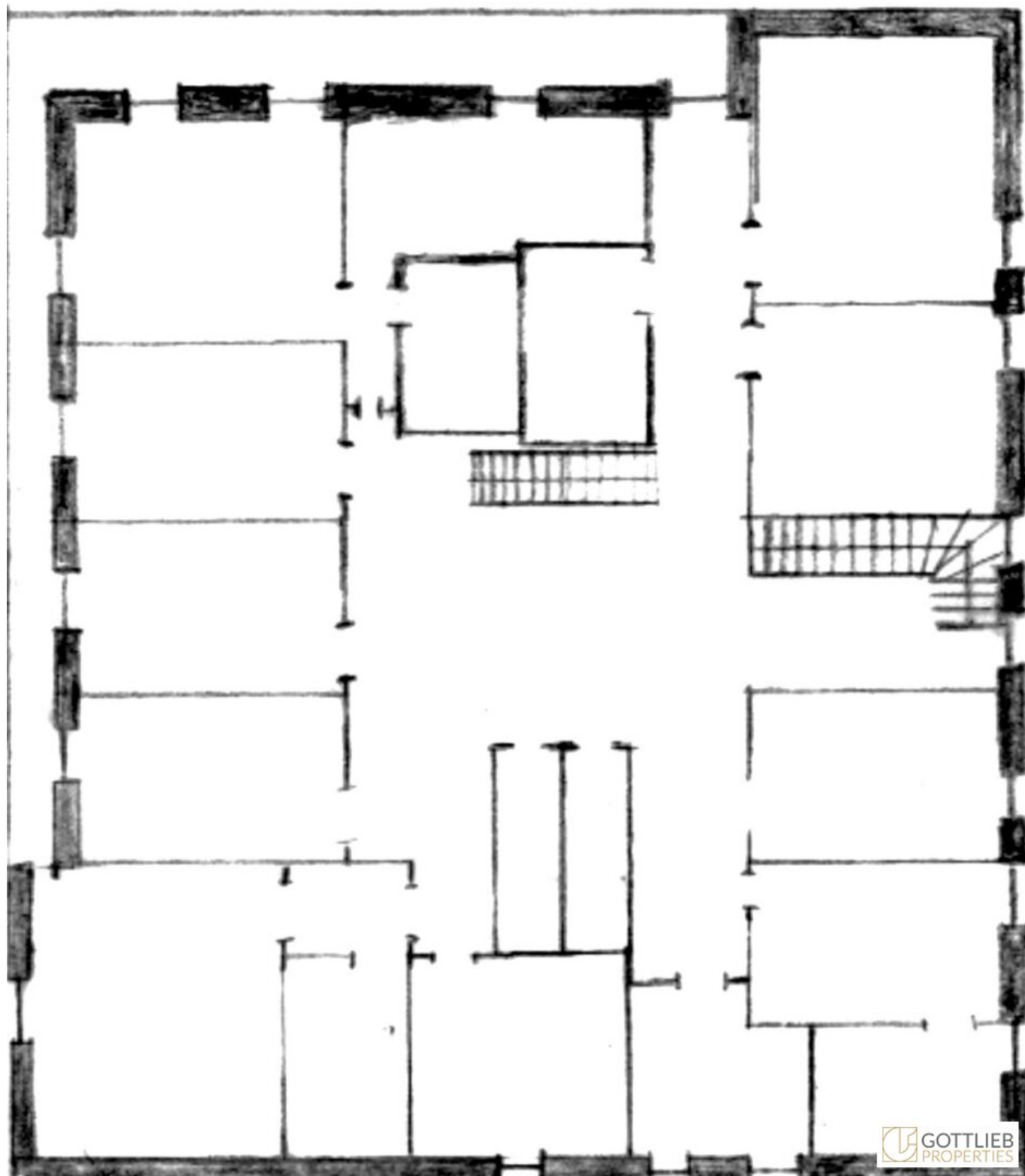














## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt ein rustikaler Landgasthof aus dem Jahre 1850 mit einem gemütlichem Gastgarten sowie einem großzügigen Eigengarten und Nebengebäuden. Die Liegenschaft ist eingebettet in die wunderbare Natur der Urlaubsregion Katschberg, unweit vom beliebten Ski- und Wandergebiet Innerkrems und dem Biosphärenpark Nockberge.

**Die Liegenschaft eignet sich auch als Familienunternehmen und Familiensitz für mehrere Generationen.**

Das Erdgeschoss ist nach den Hochwasser-Ereignissen umfassend saniert worden und bietet die Liegenschaft darüberhinaus Potential für individuelle Umbau- und Gestaltungsmöglichkeiten in den Gäste- und Personalzimmern. Alle Fensterläden wurden mit mobilen Sperren versehen haben. Das gesamte Restaurant und der Eingang wurden saniert. Ebenso wurde die Küche teilweise renoviert und mit neuen Geräten ausgestattet.

Die großzügige Liegenschaft mit ca. 2.743 m<sup>2</sup> Grundfläche bietet ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 1.325 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Ein gemütlicher Gastgarten für ca. 40 Personen, zwei Holzhütten, eine Bar sowie ein Schiessplatz sind in diesem Angebot inkludiert und können je nach Bedarf erweitert und umgebaut werden.

Das Haus selbst wurde in den Jahren um 1850 erbaut und in den Jahren 1970 erweitert. Ab dem Jahre 2015 und umfassend im Jahre 2024 wurde das Haus teilweise renoviert und auf den heutigen Stand gebracht.

Im Erdgeschoß befinden sich eine Rezeption, eine Küche, ein Frühstücksraum, ein Restaurant und eine Bierstube für insgesamt 60 Personen.

Im ersten Obergeschoss gelangt man in ein Gästezimmer, sämtliche Büros, private Räumlichkeiten sowie zu den Personal-Zimmern.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zehn möblierte Gästezimmer - ein Einzelzimmer, sieben Doppelzimmer sowie zwei Familien-Apartments, worin bis zu 35 Gäste beherbergt werden können. Alle Gästezimmer sind mit eigenen Badezimmern sowie Toiletten ausgestattet. Insgesamt umfasst der Landgasthof elf Gästezimmer sowie private und betriebliche Räumlichkeiten.

Im Gasthaus befinden sich weiters ein Schi-Abstellraum, eine Infrarot-Sauna, ein Waschraum, diverse Technik- sowie Abstellräume und im Untergeschoss zwei Garagenplätze.

Das Nebengebäude verfügt ebenso über zwei weitere Garagenplätze, eine Werkstatt sowie weitere Lagermöglichkeiten. Im Außenbereich sind ca. 20 weitere PKW-Stellplätze vorhanden.



- + idyllische Grünlage mit beeindruckendem Bergpanorama
- + ca. 2.743 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- + Landgasthof mit 11 Gästezimmern
- + ca. 1.325 m<sup>2</sup> Eigengarten inklusive landwirtschaftlicher Nutzung
- + ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Gastgarten für ca. 40 Personen
- + Speisesaal für ca. 60 Personen
- + Wellnessbereich mit Infrarot-Sauna
- + Wirtschafts- und Technikraum
- + Abstellräume für Sportgegenstände
- + Kühlraum
- + zwei Nebengebäude mit Lagermöglichkeit
- + zwei Doppelgaragen
- + ca. 20 PKW-Abstellplätze

## **Ausstattung**

- + professionelle, voll ausgestattete Küche mit neuen Geräten
- + Kühlraum
- + Abwaschraum
- + Wellnessbereich mit Infrarot-Sauna, Dusche und Toilette
- + teilweise Fenster mit Holzläden



- + Wäscheraum

## **Lage und Verkehrsanbindung**

- + A10 Tauernautobahn in ca. 5 km Entfernung
- + Nähe zum beliebten Schi- und Kurgebiet Bad Kleinkirchheim
- + Waldgebiet Innerkrems in ca. 9 km Entfernung
- + Katschberg in ca. 10 km Entfernung
- + Nockalm, Nockberge in ca. 6 km Entfernung
- + Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau in ca. 25 km Entfernung
- + Seeboden, Spittal an der Drau, Millstätter-See in ca. 30 km Entfernung
- + Bad Kleinkirchheim in ca. 50 km Entfernung
- + Spielberg, 'Red Bull Ring' in ca. 120 km Entfernung
- + Bushaltestelle ca. 200 m entfernt

## **Infrastruktur**

Die Lage besticht nicht nur durch eine gute Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Auto zu erreichen.

## **Aktivitäten**

- + Schi fahren
- + Snowboarden
- + Langlauf



- + Wandern und Bergsteigen
- + Spazierwege
- + Mountain-Biken und Motorradfahren
- + Wassersport
- + Jagen

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <6.500m  
Bank <6.500m  
Post <500m  
Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap