

# Nähe Katschberg und Nockberge! Rustikaler Landgasthof im Ski- und Wandergebiet mit Potential

9862 Kremsbrücke, Pensionen zum Kauf

Objekt ID: 3355



Zimmer: 22 - Kaufpreis: 595.000 EUR

## Nähe Katschberg und Nockberge! Rustikaler Landgasthof im Ski- und Wandergebiet mit Potential

Objekt ID	3355
Objekttypen	Gastgewerbe, Pensionen
Adresse	(Katschberg / Nationalpark Nockberge / Innerkrems) 9862 Kremsbrücke Kärnten
Etagen im Haus	4
Grundstück ca.	2.732 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	1.500 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	1.325 m <sup>2</sup>
Zimmer	22
Badezimmer	15
Separate WC	19
Loggien	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1850
Zustand	gepflegt
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	62,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,18 (Klasse C)
Stellplätze gesamt	20
Stellplätze	20 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Balkon/Terrasse Südost, Balkon/Terrasse Südwest, Bar angeschlossen, Dusche,



Fahrradraum, Fliesenboden, Garage, Garten, Gartennutzung, Gäste-WC, Gastterrasse, Hotelrestaurant angeschlossen, Kabel-/Sat-TV, Laminatboden, Loggia, Parkettboden, Pissior, Räume veränderbar, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Teppichboden, Vollmöbliert, Wasch-/Trockenraum

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	791,20 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	131,31 EUR
Sonstige Kosten netto	31,50 EUR
Kaufpreis	595.000 EUR
Betriebskosten netto	176,85 EUR
Betriebskosten MwSt.	17,69 EUR
Heizkosten netto	582,85 EUR zzgl. MwSt.: 113,62 EUR



## 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 großzügige Liegenschaft mit ca. 2.730 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 wurde das Haus teilweise renoviert und auf den heutigen Stand gebracht.

Im Erdgeschoß befindet 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. 2.732 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 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 Kurgelbiet 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.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



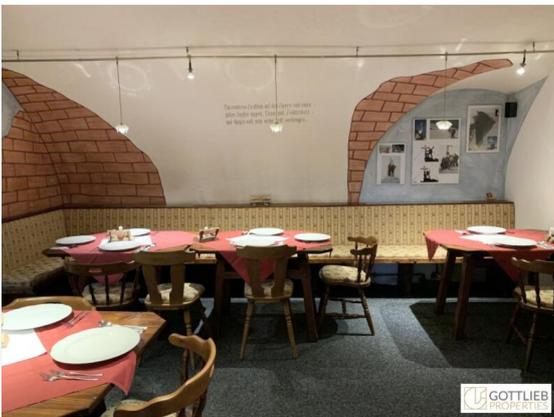
Bild



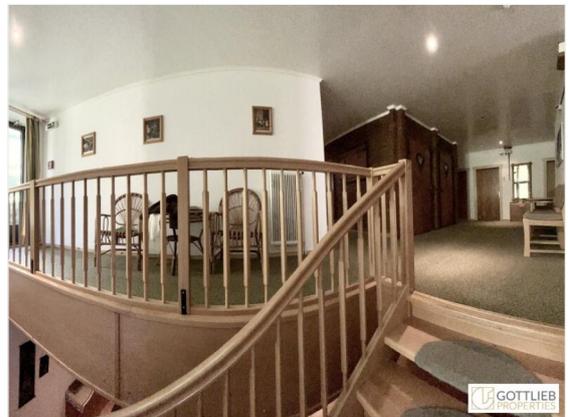
Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild

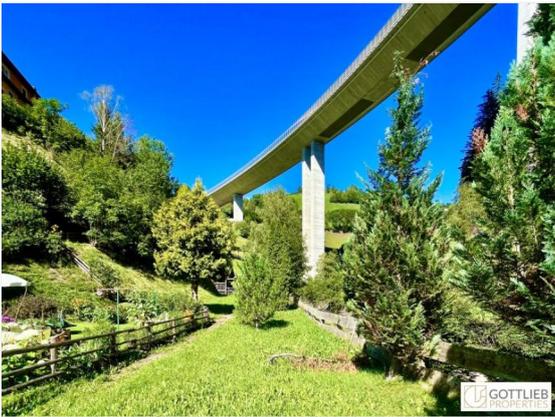




Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



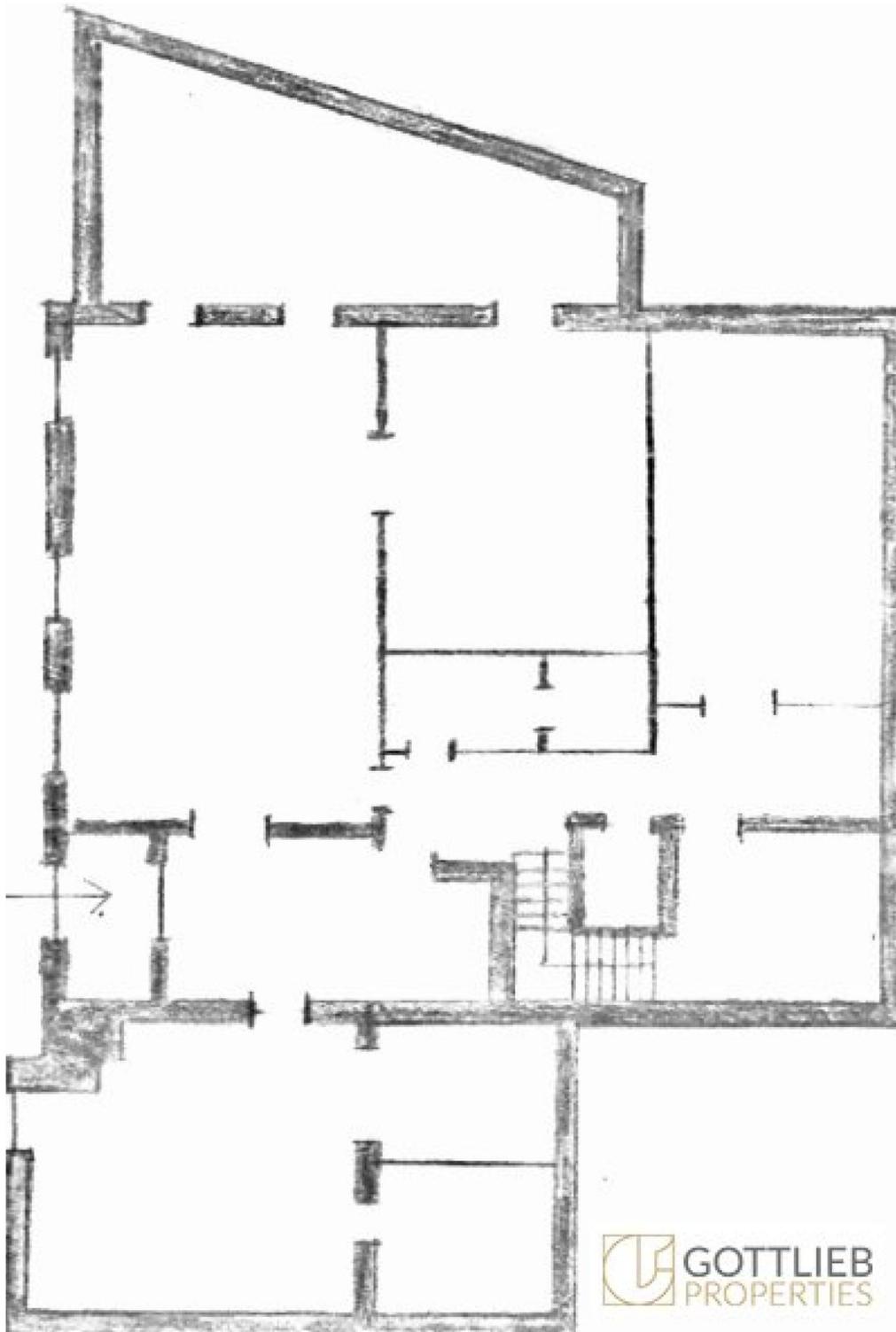


Bild



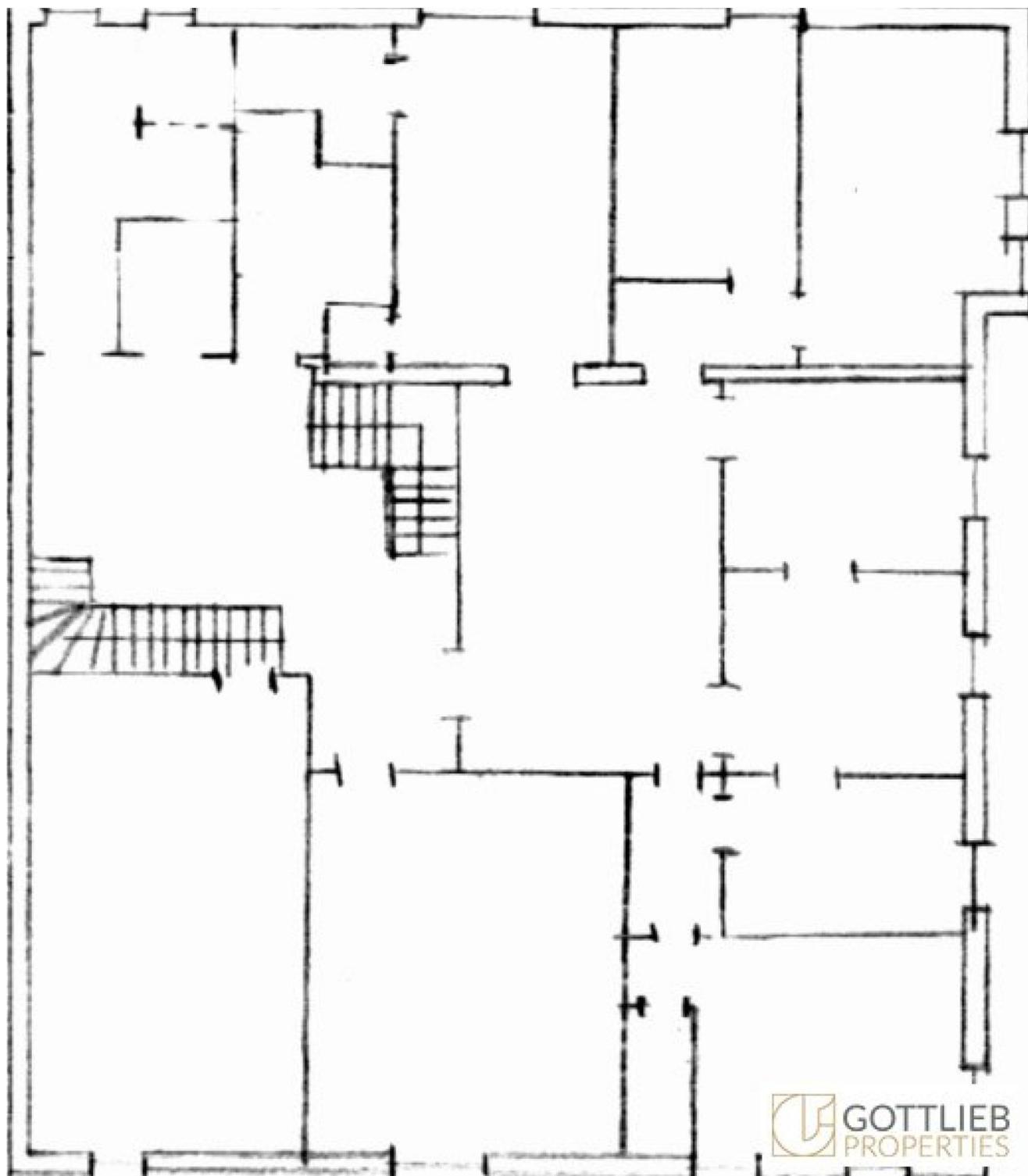
# Grundriss

Grundriss



# Grundriss

Grundriss



# Grundriss

Grundriss

