

## Kontakt



### Christof Horn

Telefon : **042122855860**  
Mobil : **06645325044**  
E-Mail : **office@remax-complete.at**  
Büro : **RE/MAX Complete**  
Adresse : **9311 Überfeld, Landesstrasse 1**  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3789/269**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Kärnten**  
Adresse: **9376 Knappenberg, Knappenberg 199**  
Kaufpreis: **€ 442.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 285,00 m²**  
Zimmer: **9**

## Beschreibung

### Wunderbare Vielseitigkeit: Gestalte deine Zukunft in dieser Berglandschaft - Gasthof oder Mehrfamilienhaus!

Um: "Rundherum Berge wie gemalt, die Wiesen und Wälder wie duftende Teppiche. Eingerahmt in diesem Naturidyll mit faszinierendem Ausblick auf die Karawanken befindet sich der ehemalige Traditionsgasthof mit Charme und Gemütlichkeit und möglicher Ferienwohnung.

Die Schönheit der Landschaft, die Nähe zum Heinrich Harrer Museum oder dem Tibetischen Höhenweg und die traumhafte Berglandschaft machen jeden Aufenthalt zu einem unvergesslichen und verzauberten Moment! ERHOLUNG GARANTIERT!

Hier bietet sich die einmalige Gelegenheit, einen ehemaligen Traditionsgasthof mit Charme und Gemütlichkeit, Gästewohnung und enormen Entwicklungspotenzial zu kaufen!

Das über 900 m<sup>2</sup> große Grundstück, sowie die knapp 693 m<sup>2</sup> Nutzfläche haben ein enormes Weiterentwicklungspotenzial und Chancen für kreative Ideen und Nutzungen. Die schöne Liegenschaft wurde fortwährend instand gehalten.

Dieses Objekt eignet sich optimal für Investoren und für Menschen mit Visionen! Eine einmalige Gelegenheit!

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich auf rund 230 m<sup>2</sup> ein betrieblich voll ausgestattetes Restaurant, welches ohne große Adaptionen direkt als solches weitergeführt werden kann. In Knappenberg ist die Wiedereröffnung eines Restaurants durchaus interessant, da der Ort zum einen touristisch immer mehr an Interesse gewinnt (Tibet-Zentrum, Heinrich Harrer Museum, Schaubergwerk, JUFA-Hotel etc.) und zum anderen, man den Einheimischen ein "Wirtshaus" zurück in den Ort bringt! Das komplett eingerichtete Restaurant verfügt über einen Hauptgastraum inklusive Schank, 3 Speiseräume, eine Süd- und eine Nordterrasse, einen großen Südbalkon, Toilettenanlagen, eine einsatzbereite Gastroküche sowie ein großes Kühlhaus. Insgesamt bietet das Restaurant Platz für rund 80 Gäste Indoor sowie weitere 30 Terrassenplätze.

#### Untergeschoss:

Im Untergeschoss des Hauses gibt es eine helle 85 m<sup>2</sup> große, voll möblierte Wohnung mit ebenfalls separatem Eingangsbereich, Vorzimmer, einer kleinen Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und einem großen Südbalkon. Des Weiteren befinden sich im UG 2 Räumlichkeiten, die bislang als Keller- bzw. Lagerräumlichkeiten für den Gastronomiebetrieb genutzt wurden.

#### Obergeschoss:

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich eine sehr gut ausgestattete Wohnung mit rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein separater Eingang führt zur Wohnung in das Obergeschoss, dort wartet mit 3 lichtdurchfluteten Schlafzimmern, einem großen Wohnraum mit Kamin, 1 Bauernstube sowie einem großen Badezimmer und einem Wirtschaftsraum viel Platz für eine große Familie. Der Südbalkon mit einer Länge von rund 8 Metern lädt ein, sich am atemberaubenden Ausblick über die Karawanken zu erfreuen und die Seele baumeln zu lassen.

#### Infrastruktur:

Knappenberg - die Heimatgemeinde von Heinrich Harrer - liegt auf ca. 1.100 m Seehöhe und zählt zu den reizvollsten Wohn- und Erholungsgebieten für Menschen, die abseits von Stress und Großstadtlärm ein Platz im Grünen suchen. Im geschichtsträchtigen und vom früheren Eisenerzbergbau geprägten Ort leben rund 200 Einwohner. Vor allem touristisch gewinnt die kleine Ortschaft in den letzten Jahren immer mehr an Interesse.

Neben dem Schaubergwerk, einem Musikzentrum und dem JUFA-Hotel befindet sich auch das Tibetzentrum direkt im Ort. Das nur 3 km entfernte Hüttenberg beherbergt das bekannte Heinrich Harrer Museum. In den Sommermonaten besticht Knappenberg nicht nur als eine der sonnenreichsten Ortschaften Kärntens, sondern bietet jede Menge Freizeitaktivitäten für Familien, Kulturinteressierte und Sportbegeisterte. Diverse Wanderrouten führen in das umliegende Gebiet zwischen Klippitztörl und Zirbitzkogel.

Der naturbelassene Längsee ist nur rund 20 km entfernt und in den Wintermonaten finden Ski-Fans am nahegelegenen und familienfreundlichen Klippitztörl Schneespaß & wunderbare Pisten.

Die Region Mittelkärnten ist bekannt für ihre große touristische Vielfalt und legt großen Wert auf Natur- & Entschleunigungsangebote. Radfahren, Wandern, Reiten in Verbindung mit unzähligen kulturellen Hotspots machen die Region zu einem lebens- & liebenswerten Stück Erde mit großer Zukunftsperspektive!

#### Lage:

45 km - Klagenfurt  
15 km - Mühlen

70 km - Spielberg  
83 km - Villach  
30 km - Sankt Veit an der Glan  
268 km - Wien  
170 km - Laibach (Slowenien)  
280 km - Rijeka (Kroatien)  
264 km - Lignano (Italien)"

Sie benötigen Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie?  
Auch das erledigen wir für Sie mit Hilfe ausgewählter Banken, denn Ihre freie Zeit ist wertvoll.  
Unsere Experten von RE/MAX Complete helfen Ihnen dabei.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber Nachweis verpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:  
3,5 % Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr  
Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters  
Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt.

---

Kaufpreis:	€ 442.000,-
Betriebskosten:	€ 117,-
Heizkosten:	€ 250,-
Versicherung:	€ 200,-
Käuferprovision:	3,6% inkl 20% MwSt

---

Wohnfläche:	ca. 285,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	ca. 973,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 693,00 m <sup>2</sup>

---

Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	4
Anzahl d. Balkone:	3
Anzahl der Terrassen:	1
Heizung:	Zentralheizung / feste Brennstoffe
Baujahr:	ca. 1959
Zustand:	gut
Lärmbelastung:	geringe - keine Beeinträchtigung

---

**Lage:** Hanglage, Aussichtslage, Ländliche Lage, Sonnige Lage, Dorfzentrum; **Schlafzimmer:** 4; **Verwaltung:** gewerbliche Nutzung; **Ausstattung:** WG geeignet, Ba  
Küche, Einliegerwohnung, Anzahl Wohneinheiten 2, Boden, unterkellert, Räume veränderbar; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







