

## **Wohnhaus mit Gastronomie in 8813 St. Lambrecht**



**Objektnummer: 961/34722**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8813 Sankt Lambrecht
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	15
<b>Keller:</b>	115,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 76,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Petzl**

s REAL - Murau  
Schillerplatz 4 - 6  
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435

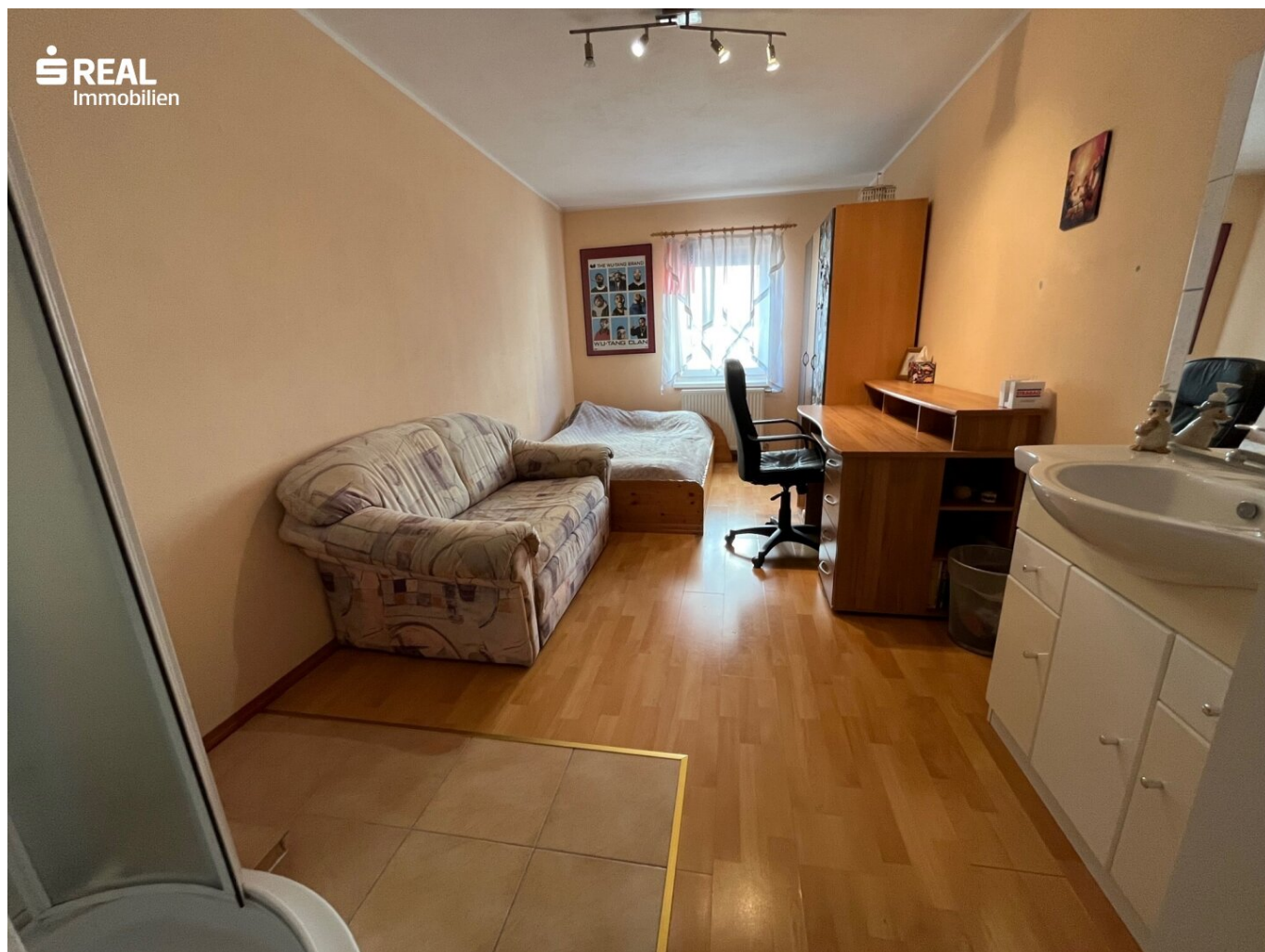








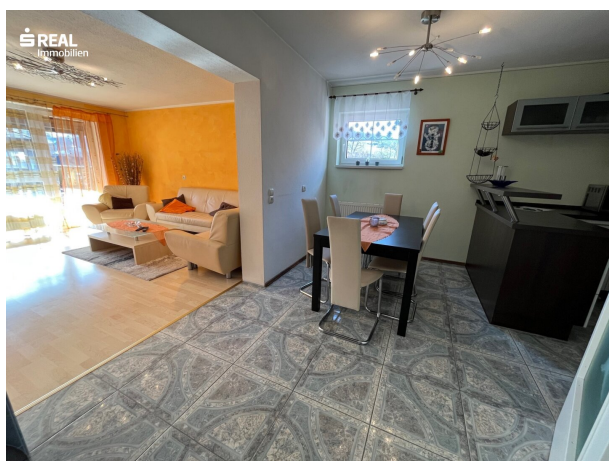
















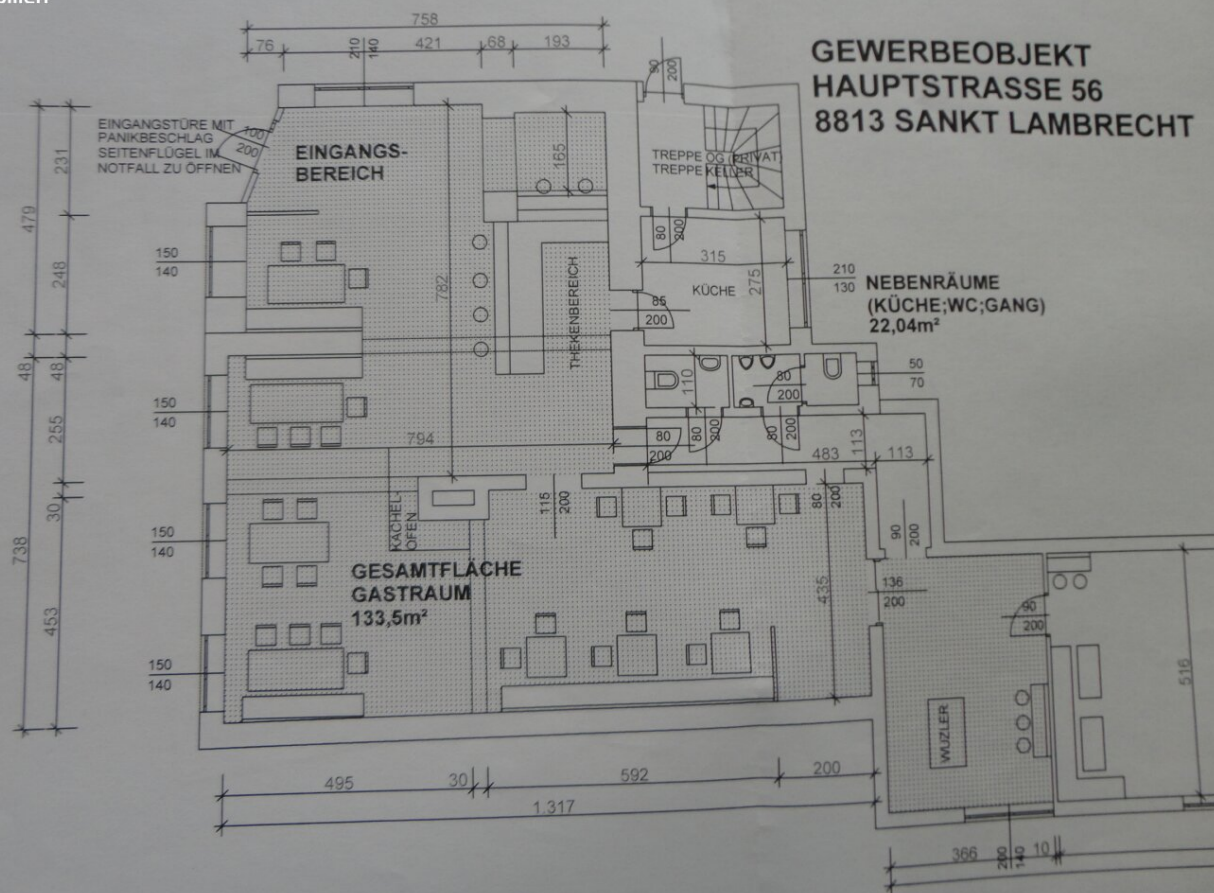




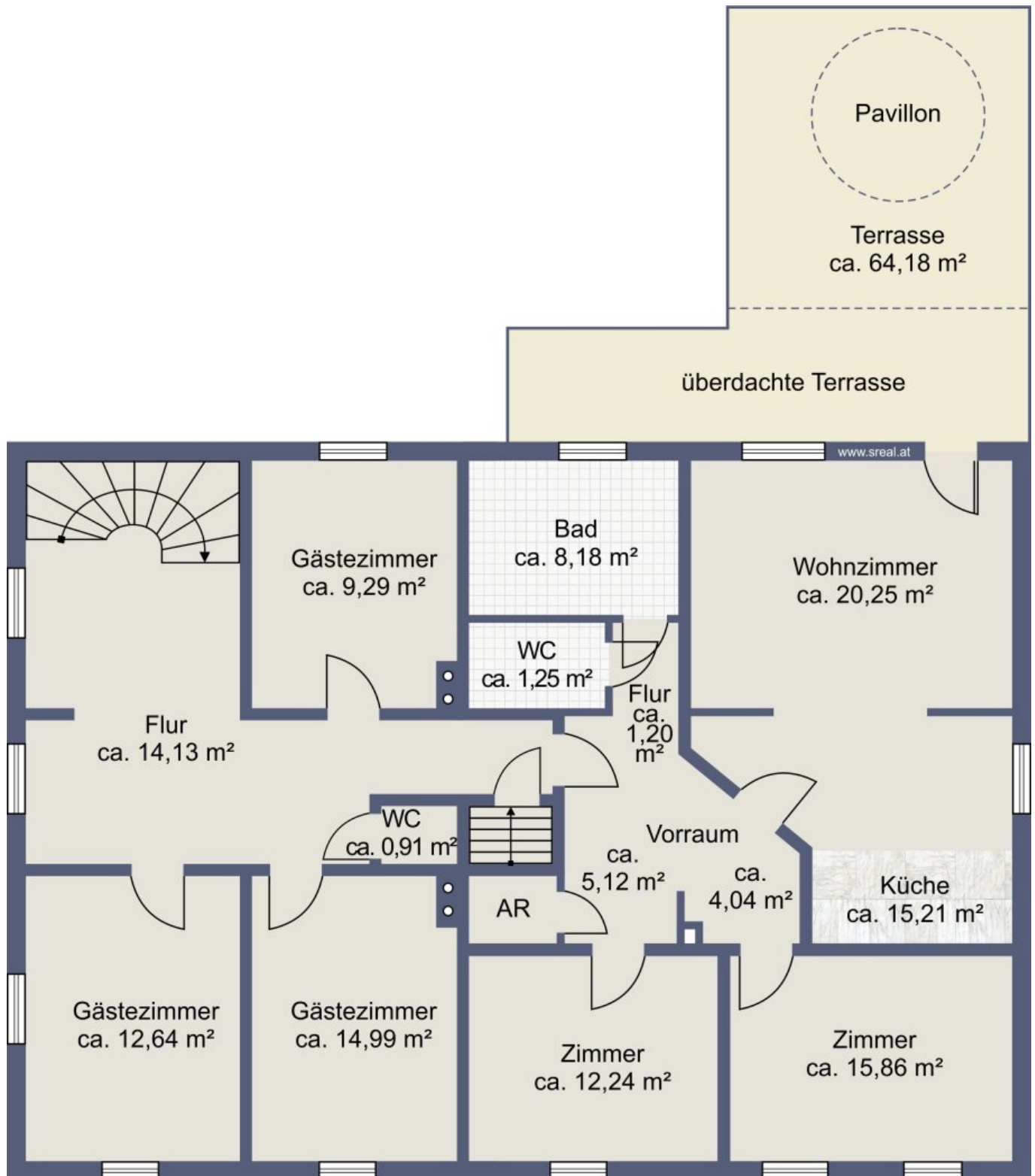






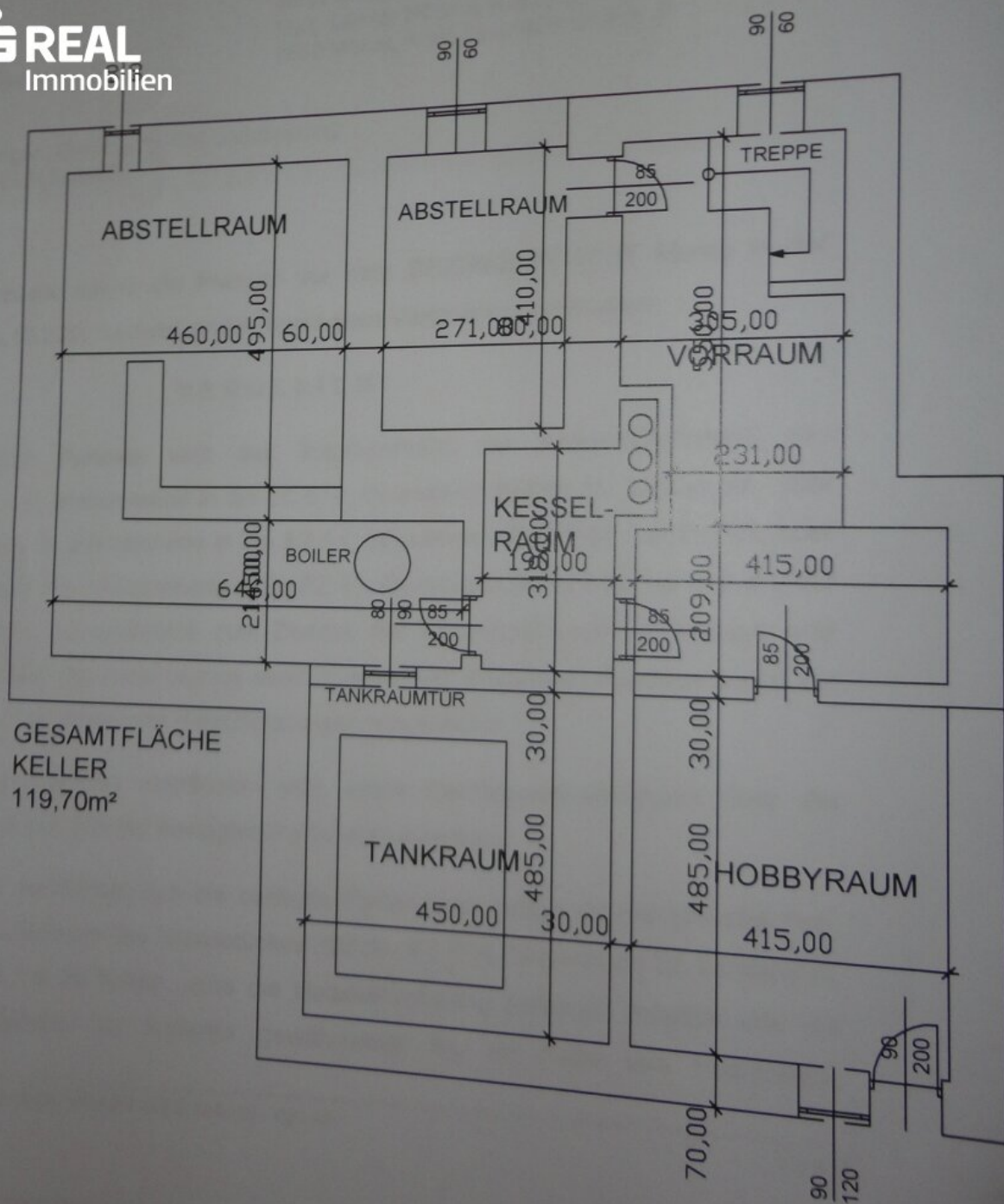






Skizze 1.Stock







## Objektbeschreibung

### Die Lage

Diese Liegenschaft befindet sich im schönen St. Lambrecht in einer zentralen und gut frequentierten Lage. Die Marktgemeinde ist durch das bekannte Benediktiner Stift geprägt.

Der Ort ist eingebettet in ein malerisch ländliches und naturnahes Umfeld und umgeben vom Naturpark Zirbitzkogel-Grebenzen. St. Lambrecht bietet eine intakte Infrastruktur und es herrscht ein gemäßigter Tourismus. Ob im Sommer zum Wandern, Radeln, Golfen, Schwimmen oder im Winter zum Langlaufen, Eisstockschießen oder zum Skifahren auf der Grebenzen. Die Region ist äußerst vielfältig sodass für jedermann das Richtige dabei ist.

### Grundlegend renoviert

Von 2004 bis 2007 wurde das Haus von Grund auf renoviert (Dach, Fenster, sämtliche Leitungen/Installationen, Heizungsanlage, Böden, Türen, Sanitäranlagen,...). Im Jahr 2009 wurde dann auch noch der im Erdgeschoss befindliche Lokalbereich umgebaut und neu gestaltet.

### Die Gastronomie

Das Lokal ist nach wie vor möbliert und bietet zum Thekenbereich weitere 90 Sitzplätze und 2 vollkommen intakte computerunterstützte Kegelbahnen. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde auch ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung installiert. Im Sommer ist zudem die Terrasse im Außenbereich ein Anziehungspunkt. Von hier hat man einen herrlichen Blick auf den eindrucksvollen Stiftsgarten.

Im Keller befindet sich zu den üblichen Kellerräumen und dem Heizraum auch das Lager für die Gastronomie. Einige Kellerräume sind noch mit den ursprünglichen Gewölben erhalten.

### 2 Wohnungen und 3 Gästezimmer

Der Privatbereich der aus 2 eigenständigen Wohneinheiten besteht, sowie die 3 Gästezimmer, sind über einen separaten Eingang begehbar. Sie befindet sich im 1. Stock und im Dachgeschoss.

Beide Wohnungen sind modern aufgeteilt und schön hell. Sie verfügen zu einem offenen Wohn- und Kochbereich über 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein WC. Die Wohnung im 1. Stock verfügt zudem über einen Abstellraum und das Badezimmer ist mit einem Whirlpool ausgestattet.

Etwas ganz Besonderes sind die beiden großen repräsentativen Terrassen der beiden



Wohnungen. Hier wurden wirklich 2 Wohlfühlloasen geschaffen. Jede Terrasse hat zur großen Terrassenfläche ihren eigenen einladend postierten Pavillon. Man hat man von beiden Terrassen einen top Platz mit viel Sonne und mit einem unbezahlbaren Blick auf den Stiftsgarten bis hin zu den Skipisten des Skigebiets Grebenzen.

### **Weiteres Wissenswertes**

Die gesamte Liegenschaft präsentiert sich in einem ausgezeichneten und betriebsbereiten Zustand.

Die Liegenschaft verfügt über ein großes Carport (2 Abstellplätze) und gleich anschließend über einen asphaltierten Gästeparkbereich.

Die Heizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung die durch eine 10 m<sup>2</sup> große Solaranlage unterstützt wird.

Die Übernahme kann lastenfrei in bis auf persönliche Sachen im derzeit möbliertem Zustand erfolgen. Der Übernahmezeitpunkt erfolgt nach Vereinbarung.

Hier geht´s zum 360 Grad Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/1556639?accessKey=5d6d>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <9.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <8.000m

Polizei <9.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.