# Lambach Villa: Ihr historisches Hotel Juwel für touristische, kulturelle oder soziale Visionen - Traumausblick inklusive!

**Objektnummer: 5675/474**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Gastgewerbe - Hotels |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8680 Mürzzuschlag |
| **Baujahr:** | 1885 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 1.389,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 1.589,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 189,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,74 |
| **Kaufpreis:** | 2.100.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.511,88 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Stefan Emmer**

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

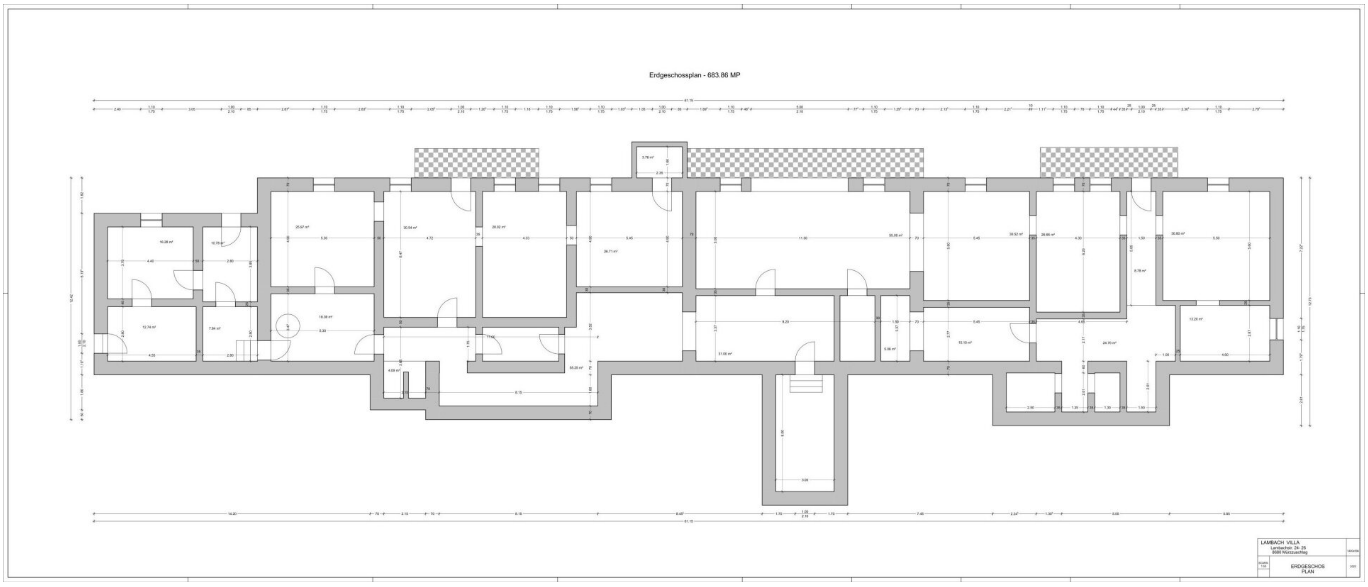
T +43 676 444 00 09

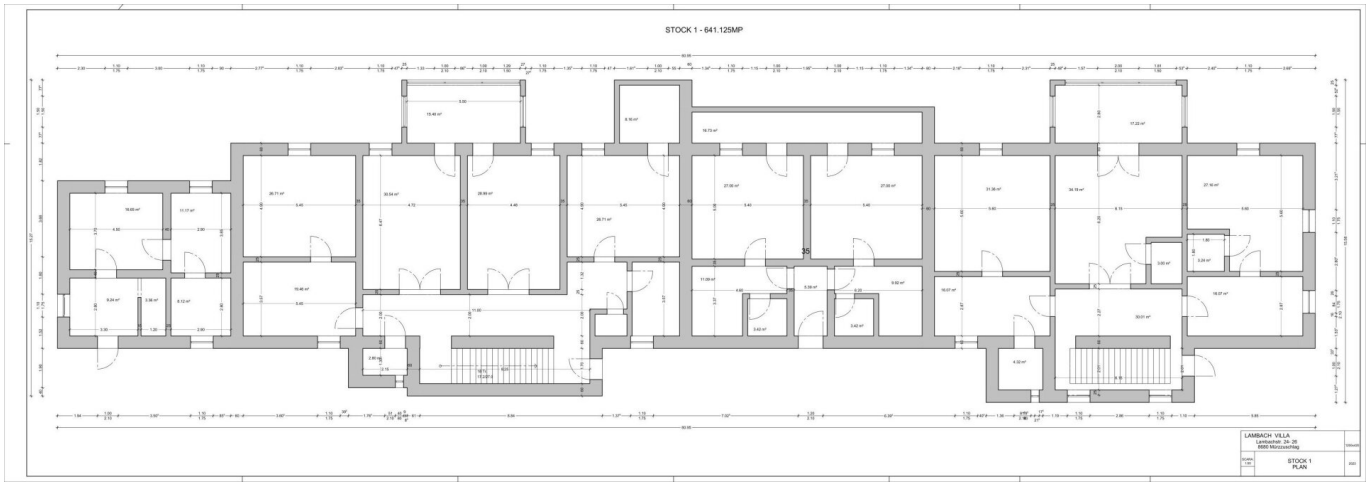
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Lambach Villa
24-26
24 26
ROOMS
REZEPTION
RESTAURANT

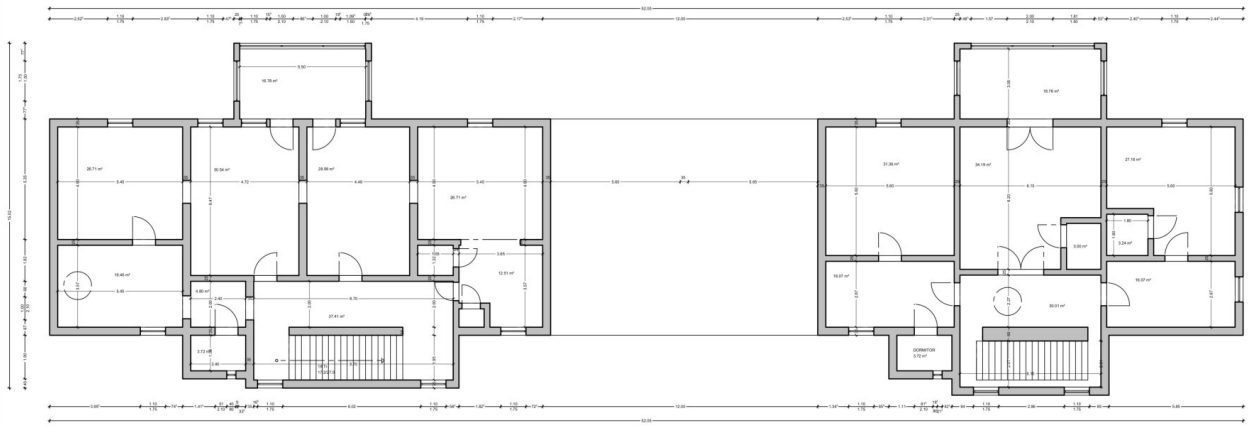
Hotel Restaurant
Traumblick

24 26
ROOM 3


Erdgeschossplan - 683.86 MP
LAMBACH VILLA
Lambachstr. 24- 26
8680 Mürzzuschlag
ERDGESCHOS
PLAN

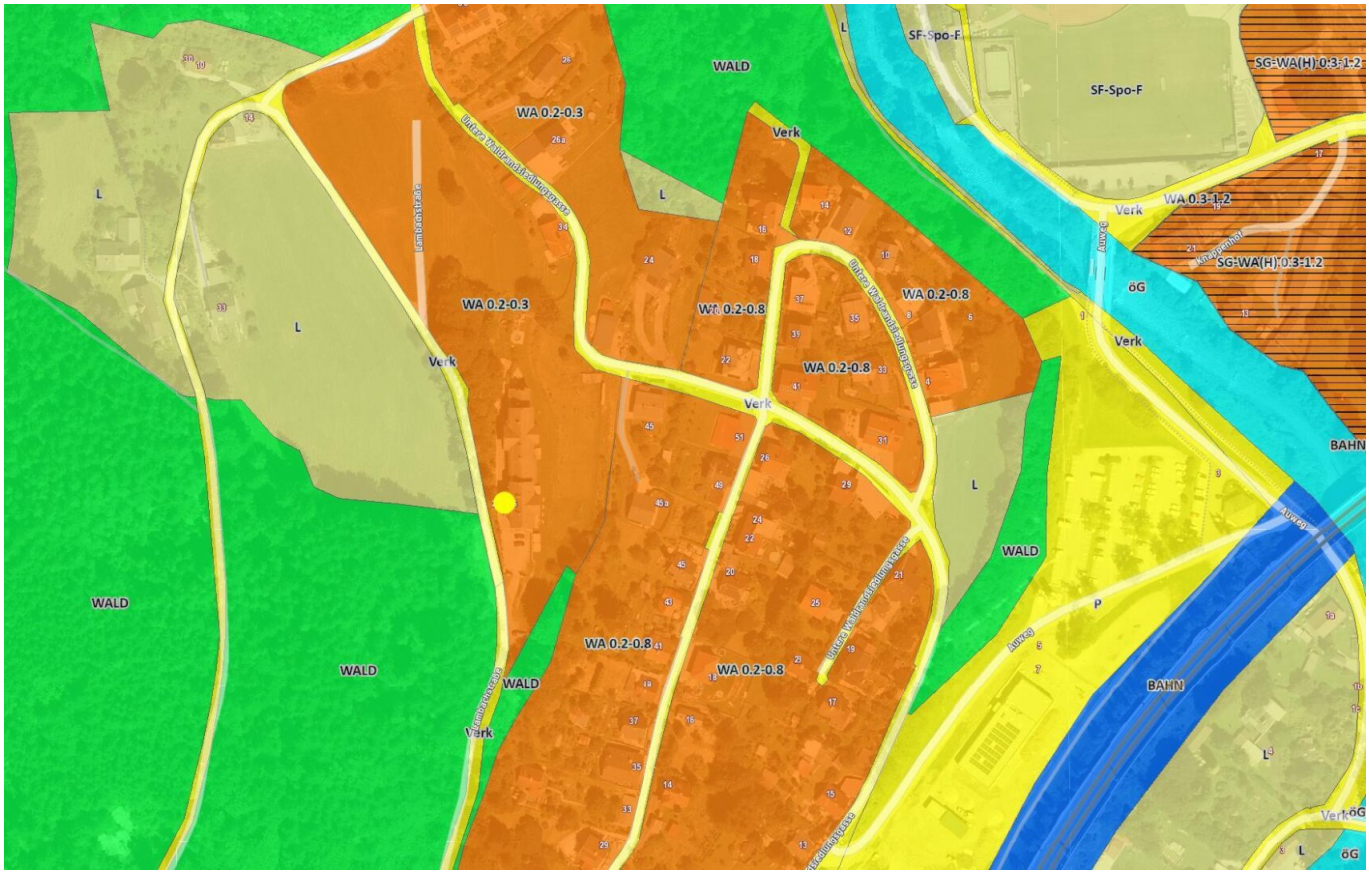

STOCK 1 - 641.125MP
LAMBACH VILLA
Lambachstr. 24- 26
6900 Mörzzuschlag
STOCK 1
PLAN

STOCK 2 - SC - 472.05MP



| | | |
|---|---|---|
| LAMBACH VILLA<br>Lambachstr. 24- 26<br>8680 Mürzzuschlag | | 594x297 |
| SCARA:<br>1:100 | STOCK 2<br>PLAN | 2023 |

252/1
734/5
734/1
68/1
68/2
72/2
69
66
734/2
734/4
734/8
734/9
76/2
734/3
734/7
72/1
72/3
67
734/6
81/2
84/4
84/3
734/10
81/1
81/3
83
84/5
84/1
95
726
731/2
731/4
731/1
731/3
730
733
732
736
744/8
744/7
744/9
744/20
744/6
744/10
744/5
744/13
744/4
744/11
744/15
744/3
744/12
744/14
744/17
744/2
744/16
744/18
744/1
690
540/2
541/2
540/1
539
532/1
538/2
722
534
520
140/2
138/1
531/1
432
143
146/1
643/1
688/2
688/3
687/2
688/1
686/3
686/2
686/1
687/1
750
749/8
749/10
749/9
749/11
748/21
749/13
749/19
749/14
749/15
749/21
749/27
749/29
748/19
748/20
748/23
748/22
748/18
748/17
748/15
748/16
748/24
748/25
749/16
749/17
749/12
749/22
749/23
749/24
749/26
749/28
749/30
659/1
683/13
683/2
683/14
683/1
683/4
683/5
743
748
747
714
742
735
737


WALD
SF-Spo-F
SF-Spo-F
SG:WA(H) 0.3-1.2
WA 0.2-0.3
Verk
WA 0.3-1.2
Verk
SG:WA(H) 0.3-1.2
L
L
L
WA 0.2-0.3
WA 0.2-0.8
WA 0.2-0.8
WA 0.2-0.8
öG
Verk
Verk
Verk
BAHN
L
WALD
WALD
P
WALD
WA 0.2-0.8
WA 0.2-0.8
WALD
BAHN
Verk
Verk
L
öG

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung – Geschichte trifft Zukunft

Inmitten der malerischen Berglandschaft der Hochsteiermark liegt ein besonderes Objekt, das Geschichte atmet: die Lambach Villa in Mürzzuschlag. Errichtet im Jahr 1885 vom damaligen Bürgermeister Josef Brunner, steht das Haus für die Glanzzeit der Sommerfrische in der österreichisch-ungarischen Monarchie. Einst Treffpunkt der Gesellschaftselite, diente die Villa über Jahrzehnte als Kurhotel und später als Gasthof, bevor sie 2019 revitalisiert und als stilvolles Hotel mit Restaurant wiedereröffnet wurde.

Die Liegenschaft verbindet historische Substanz mit modernem Komfort und bietet auf einer Nutzfläche von rund **1.389 Quadratmetern** zahlreiche Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung – sei es als Hotel, Gesundheitsresort, Apartmenthaus, Veranstaltungs- oder Wohnprojekt. Das gesamte Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück mit **ca. 10.448 Quadratmetern Fläche**, eingebettet in einen gepflegten Park mit altem Baumbestand.

Besonderes Augenmerk verdienen die liebevoll **restaurierten historischen Elemente**: Hohe Decken, originale Türen, stilvolle Kachelöfen, kunstvolle Stuckarbeiten und großzügige Fensterfronten sorgen für ein einzigartiges Ambiente, das sowohl Gäste als auch Betreiber begeistert.

Die Lambach Villa wurde in der Zeit des **späten 19. Jahrhunderts errichtet**, als das österreichische Kaiserreich eine Blütezeit der Kultur, Architektur und Lebenskunst erlebte. Inspiriert vom **Stil der k. u. k. Monarchie**, vereint sie repräsentative Baukunst mit einer großzügigen Raumgestaltung, die den Geist einer eleganten Epoche atmet.

Ursprünglich als **nobler Sommersitz** für wohlhabende Bürger oder hohe Beamte der Monarchie konzipiert, diente die Villa in ihrer Geschichte als **Rückzugsort abseits der städtischen Betriebsamkeit**. Ihre großzügigen Salons, hohen Decken und klassizistischen Stilelemente zeugen bis heute von der Lebensart einer vergangenen Ära.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts erlebte die Villa **verschiedene Nutzungen und Anpassungen an neue Zeiten**, ohne dabei ihren historischen Charme zu verlieren. **Zahlreiche Sanierungen und Modernisierungen** – insbesondere zwischen 2012 und 2022 – sichern den Bestand dieses besonderen Bauwerks und bieten die perfekte Grundlage für eine neue Ära der Nutzung.

## Hotelbetrieb & Ausstattung im Überblick

Das Haupthaus der Villa beherbergt insgesamt **13 großzügige Gästezimmer und Apartments**, die auf ca. **606 m² Wohnfläche** verteilt sind. Die Einheiten verfügen über

individuell gestaltete Grundrisse und sind teilweise mit kleinen Küchen sowie modernen Bädern ausgestattet. Einige der Zimmer bieten zusätzlich Balkone oder Ausblick auf den Garten und das umliegende Bergpanorama.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine **voll ausgestattete Gastronomiefläche mit ca. 156 m²**, die derzeit Platz für etwa **46 Sitzplätze im Innenbereich** bietet. Der elegante Speisesaal mit historischem Flair eignet sich nicht nur für den regulären Hotelbetrieb, sondern auch für Events, Feiern oder exklusive Dinnerformate.

Im Außenbereich stehen zusätzliche Flächen für Sommerbewirtung oder Outdoor-Events zur Verfügung – denkbar sind z. B. Hochzeiten im Grünen, Lesungen oder kleine Musikveranstaltungen.

Zur Liegenschaft gehören zudem **ausreichend Parkplätze mit rund 250 m² befestigter Fläche**, die bei Bedarf erweitert werden können. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Kombination aus Gas- und Pelletsheizung, was sowohl Versorgungssicherheit als auch Energieeffizienz gewährleistet.

## Technische & rechtliche Eckdaten im Detail

- **Baujahr:** Die Villa wurde 1885 erbaut und mehrfach renoviert. Die letzte umfassende Sanierung und Neueröffnung als Hotel-Restaurant erfolgte 2019.
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 1.389 m², verteilt auf Gästezimmer, Gastronomie, Nebenräume, Technik und Flure.
- **Wohn-/Gästebereich:** ca. 606 m² mit 13 individuellen Zimmern bzw. Apartments.
- **Gastronomiefläche:** ca. 156 m² mit Küche, Bar, Speisesaal und Nebenräumen.
- **Grundstücksgröße:** ca. 10.448 m² mit historischem Baumbestand, Wiesenflächen und befestigtem Zufahrtsbereich.
- **Parkplätze:** ca. 250 m² asphaltierte Fläche mit Ausbaupotenzial.
- **Heizung:** Zentralheizung mit Gas- und Pellets-Kombination.
- **Bebauungsdichte:** laut Flächenwidmungsplan 0,2–0,3 – Erweiterungspotenzial (z. B. Spa-Bereich, zusätzliche Gästehäuser, Neubau o. ä.).
- **Widmung:** Primär Widmung Wohngebiet Allgemein (WA) – vielseitige gewerbliche Nutzungen möglich (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).
- **Energiekennzahlen:** HWBrefSK 189,2 kWh/m²a (Energieklasse E), FGEE.FK: 1,74.

- **Zustand:** guter bis sehr guter Zustand, sofort betriebsbereit, teilweise möbliert (Zimmer, Restaurantausstattung).

## Grundstück & Flächenaufstellung:

## Grundstücksflächen nach Grundstücksnummern (GST-Nr.):

714

735

742

743

746

774

774

## Gesamtfläche:

**ca. 10.448 m²**

**Beinahe alle Flächen sind als "Bauland" (WA) gewidmet (s. Flächenwidmungsplan)** und bieten Entwicklungsspielraum für Erweiterungen oder neue Projekte.

**Die Bebauungsdichte beträgt 20–30 %.**

**Gesamtflächen je Nutzungskategorie:**

- **Nebenräume:** 159,10 m²
- **Privaträume:** 395,41 m²
- **Restaurant:** 156,04 m²
- **Hotel:** 678,69 m²

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

**Gesamtfläche**

**Erweiterungsmöglichkeit Veranstaltungssaal**

## Sanierungsmaßnahmen – Umfangreiche Investitionen in den Bestand

Die Villa Lambach wurde in den vergangenen Jahrzehnten umfassend modernisiert und kontinuierlich auf den neuesten Stand gebracht. Bereits im Jahr **1980 erfolgte eine Erneuerung des Dachstuhls** samt Dacheindeckung.

Zwischen 2012 und 2015 wurden zentrale infrastrukturelle Maßnahmen umgesetzt, darunter die **komplette Erneuerung der Kanalisation, die Installation neuer Elektroleitungen samt Verteiler, die Modernisierung der Heizungsleitungen sowie der Austausch von Fenstern, Balkontüren und Außentüren.**

Im Zeitraum von 2014 bis 2018 folgten weitere umfassende Arbeiten: **Erneuerung der Sanitärinstallationen inklusive Abflüssen, Einbau neuer Innentüren und Türstöcke**

**sowie eine vollständige Erneuerung des Innenverputzes.**

Im Jahr 2017 wurde ein moderner **Vollwärmeschutz** angebracht, gefolgt von der **Erneuerung der Heizungsanlage (Gas) im Jahr 2018.**

Zwischen 2018 und 2020 wurde der **Fußbodenaufbau** vollständig neu hergestellt, und im Jahr 2020 erfolgte die **Verlegung neuer Fußböden.**

Zuletzt wurde 2022 eine moderne **Pelletsheizungsanlage installiert**, die flexibel mit der bestehenden Gasheizung kombiniert werden kann.

Dank dieser **umfassenden und hochwertigen Sanierungsmaßnahmen** präsentiert sich die Villa Lambach heute in einem guten baulichen Zustand und bietet mit ergänzenden gezielten Sanierungsmaßnahmen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf zeitgemäßem technischem Niveau.

### Standort & Umfeld – Tourismus, Kultur & Natur

Mürzzuschlag gilt als kulturelles Zentrum der Hochsteiermark. Die Stadt liegt verkehrsgünstig nahe der S6 Semmering-Schnellstraße sowie der Südbahnstrecke Wien–Graz. Die Villa selbst befindet sich auf rund **728 Metern Seehöhe** und bietet ein herrliches Panorama auf die umliegende Bergwelt.

Die Region rund um Semmering und Stuhleck ist ein beliebtes Ganzjahresziel: Im Winter locken Skigebiete und Langlaufloipen, im Sommer zahlreiche Wanderwege, Almen und Mountainbikestrecken. Für Kulturinteressierte bietet Mürzzuschlag Highlights wie das **Südbahnmuseum**, das **Brahms-Museum** oder die **Jakob Bleyer Heimatstube**.

Ein weiteres Plus: Die traditionsreiche Geschichte der Sommerfrische und die Nähe zur berühmten Semmeringbahn (UNESCO-Weltkulturerbe) verleihen dem Standort zusätzliche Strahlkraft – nicht nur für Touristen, sondern auch für kulturelle Projekte und Themenhotellerie.

## Entwicklungsmöglichkeiten & Visionen

### Option A: Weiterführung als Boutique-Hotel

Die bestehende Struktur ermöglicht einen nahtlosen Weiterbetrieb. Das Haus eignet sich ideal für Betreiber mit Fokus auf kulturell interessierte Zielgruppen, Retreats oder Individualreisende.

### Option B: Erweiterung / Neubau auf dem Grundstück

Das weitläufige Areal bietet Raum für bauliche Ergänzungen – denkbar sind etwa ein Wellness- und Spa-Bereich, zusätzliche Chalets, Tiny Houses oder Veranstaltungsräume. Die Bebauungsdichte von bis zu 0,3 ermöglicht dies baurechtlich.

**Option C: Alternative Nutzungskonzepte**

Auch Konzepte wie ein **Seminarzentrum**, eine **Seniorenresidenz**, ein **Co-Living-Projekt** oder sogar die **Umwandlung in exklusive Eigentumswohnungen** wären vorstellbar – vorbehaltlich der örtlichen Widmungs- und Bebauungspläne.

**Option D: Health & Wellness-Resort mit medizinischer Betreuung**

Die Liegenschaft eignet sich ideal für die Entwicklung eines **modernen Health & Wellness-Resorts**, das **medizinische Betreuung** mit einem **exklusiven Erholungsangebot** verbindet.

Neben klassischen Wellness-Angeboten wie **Spa, Sauna, Yoga und Meditation** könnte der Fokus gezielt auf **präventive und rehabilitative Medizin** gelegt werden.

**Hervorragende Erreichbarkeit:**

Die Liegenschaft punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung an die wichtigsten Ballungsräume Österreichs.

Wien ist über die Südautobahn (A2) sowie den neu eröffneten **Semmering-Basistunnel** noch schneller und komfortabler erreichbar – die Fahrzeit von Wien beträgt künftig nur rund 1 Stunde.

Auch **Graz** liegt in angenehmer Nähe und ist in etwa 45 Minuten bequem erreichbar.

Durch diese ideale Verkehrsanbindung bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für die Ansprache eines breiten Zielpublikums sowohl im medizinischen Bereich als auch im Wellness- und Tourismussektor.

## Eine seltene Gelegenheit

Die Lambach Villa vereint auf einzigartige Weise Geschichte, architektonischen Charme, eine reizvolle Lage und wirtschaftliches Potenzial. Ob als Hotel, Veranstaltungsort, Gesundheitszentrum oder visionäres Wohnprojekt – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Investoren mit Weitblick.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet eine solide Grundlage für den Aufbau oder Ausbau eines außergewöhnlichen Betriebs in einem traditionsreichen Umfeld.

## Konditionen & Kontakt

- **Kaufpreis:** EUR 2.100.000,-

- **Maklerprovision:** 3,6 % vom Kaufpreis inkl. 20 % USt.
- **Verfügbarkeit:** per sofort/in Absprache

**Exklusiv bei:**

**VIEMMO Real Estate, Wollzeile 1, 1010 Wien**

Stefan Emmer, MBA

? +43 676 444 00 09

? emmer@viemmo.com

? www.viemmo.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap