

## Nachhaltiges Konzept! Geschäftshaus mit Gärtnerei, Café und Wohnungen



Geschäftshaus, Gärtnerei, Cafe, Wohnhaus

**Objektnummer: 0015000600**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9473 Lavamünd
<b>Baujahr:</b>	1900, 1970, lfd. saniert
<b>Nutzfläche:</b>	728,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alfred Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH  
Hauptstraße 82  
9871 Seeboden

T +43476281013  
H +43 664 282 42 86

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









## Objektbeschreibung

Zwei Geschäfts- und Wohnhäuser eingebettet im wunderschönen Lavanttal, wo die Drau und die Lavant zusammenfließen. Die beiden Gebäude, die baulich im Obergeschoss miteinander verbunden sind, sind direkt im lieblich gestaltetem Ortskern von Lavamünd platziert und umfassen insgesamt eine Nutzfläche von 728,12 m<sup>2</sup> samt einer Grundstücksfläche von gesamt 689 m<sup>2</sup>. Beide Objekte erstrecken sich über ein Erd- sowie Ober- und Dachgeschoss.

### Objekt 1 (Haus 16)

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über 1 Café inklusive Gastgarten mit 20 Sitzplätzen und im Obergeschoss über eine Wohnung, die sich über zwei Stockwerke erstreckt. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

### Objekt 2 (Haus 17)

Im zweiten Objekt befindet sich 1 Gärtnerei im Erdgeschoss und im Ober-/ und Dachgeschoss sind 2 Wohnungen mit je 95 m<sup>2</sup>. Davon sind die Gärtnerei und die Wohnung im Obergeschoss derzeit vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss wird bis Dezember 2024 ausgebaut und ist danach ebenfalls vermietbar.

### Link zum Video

<https://youtu.be/BhwwU0CY2jc>

### Sonstiges

Photovoltaik Anlage 5 kW Suntrucker

### Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % GB-Eintragung, 3,6 % Provision, Kaufvertragserrichtung.

### Lage

Lavamünd verfügt über ein breit gefächertes, touristisches Angebot. Im Sommer dominiert der Radtourismus und ein Urlaub am Campingplatz. Auch Fischen, Flößern, Wandern und Klettern

sind beliebte Unternehmungen vor Ort. Kulturbegeisterte sollten einen Besuch im Lorenzenberger Heimatmuseum in Betracht ziehen. Und auch im Winter wird keine Langeweile aufkommen, denn hier können Sie ausgiebige Spaziergänge in der schönen Natur genießen und für Wintersportbegeisterte ist das kleine, aber feine Skigebiet Koralpe in der Nähe.

## **Entfernungen**

~ 17 m Bank

~ 400 m Arzt

~ 500 m Supermarkt, Lagerhaus

~ 600 m Schule

~ 1 km Campingplatz

~ 1,6 km Badensee

~ 10 km St. Paul im Lavanttal

~ 17 km Bleiburg

~ 29 km Völkermarkt

~ 62 km Klagenfurt

~ 96 km Graz