



#0015000600

Nachhaltiges Konzept! Geschäftshaus mit Gärtnerei, Café und Wohnungen

9473 Lavamünd



Kaufpreis: 840.000,00 €

Nutzfläche: 728,00 m²

IHR BETREUER



Alfred Rössler
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Kärnten
alfred.roessler@rai.immo
+43 664 282 42 86





BESCHREIBUNG

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 m² samt einer Grundstücksfläche von gesamt 689 m². 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 m². 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



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Geschäftslokal
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900, 1970, lfd. saniert
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	4 x Freiplatz

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 728 m ²
Grundfläche	689,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Terrassen	1
-----------	---

MERKMALE

Gebiet	Ortslage
--------	----------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	840.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	840.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif
--------------------	------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Link zum Video](#)

