

# **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>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alfred Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt  
Hauptplatz 12  
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300  
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 ist derzeit im Ausbau und ist danach ebenfalls vermietbar.

### **Rendite:**

Euro 6,6% des Kaufpreises.

### **Link zum Video**

<https://youtu.be/BhwvU0CY2jc>

### **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. Kulturgeistezte 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 Badesee
- ~ 10 km St. Paul im Lavanttal
- ~ 17 km Bleiburg
- ~ 29 km Völkermarkt
- ~ 62 km Klagenfurt
- ~ 96 km Graz