

## Wohnhaus mit Friseur-Salon



20240624\_102457

**Objektnummer: 2428\_590**

**Eine Immobilie von RE/MAX Sun in Tamsweg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8843 St. Peter am Kammersberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	137,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	106,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,39
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

### Franz Kraxner

RE/MAX Sun in Tamsweg  
Postplatz 4  
5580 Tamsweg

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

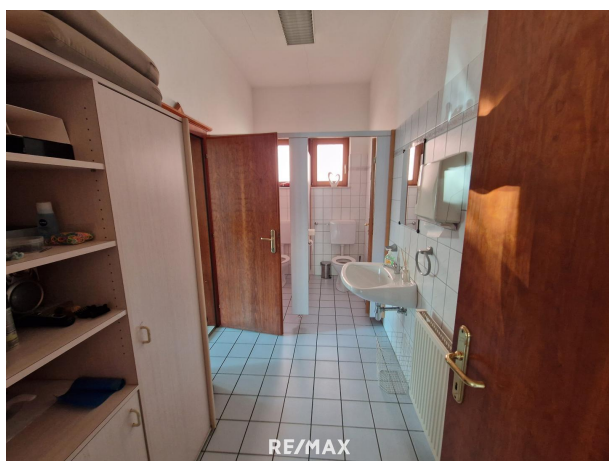




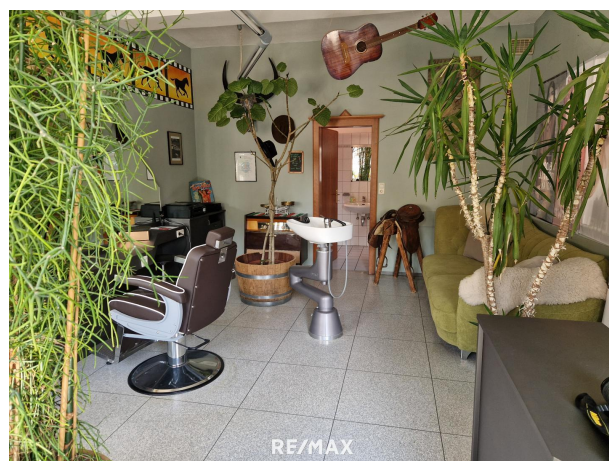
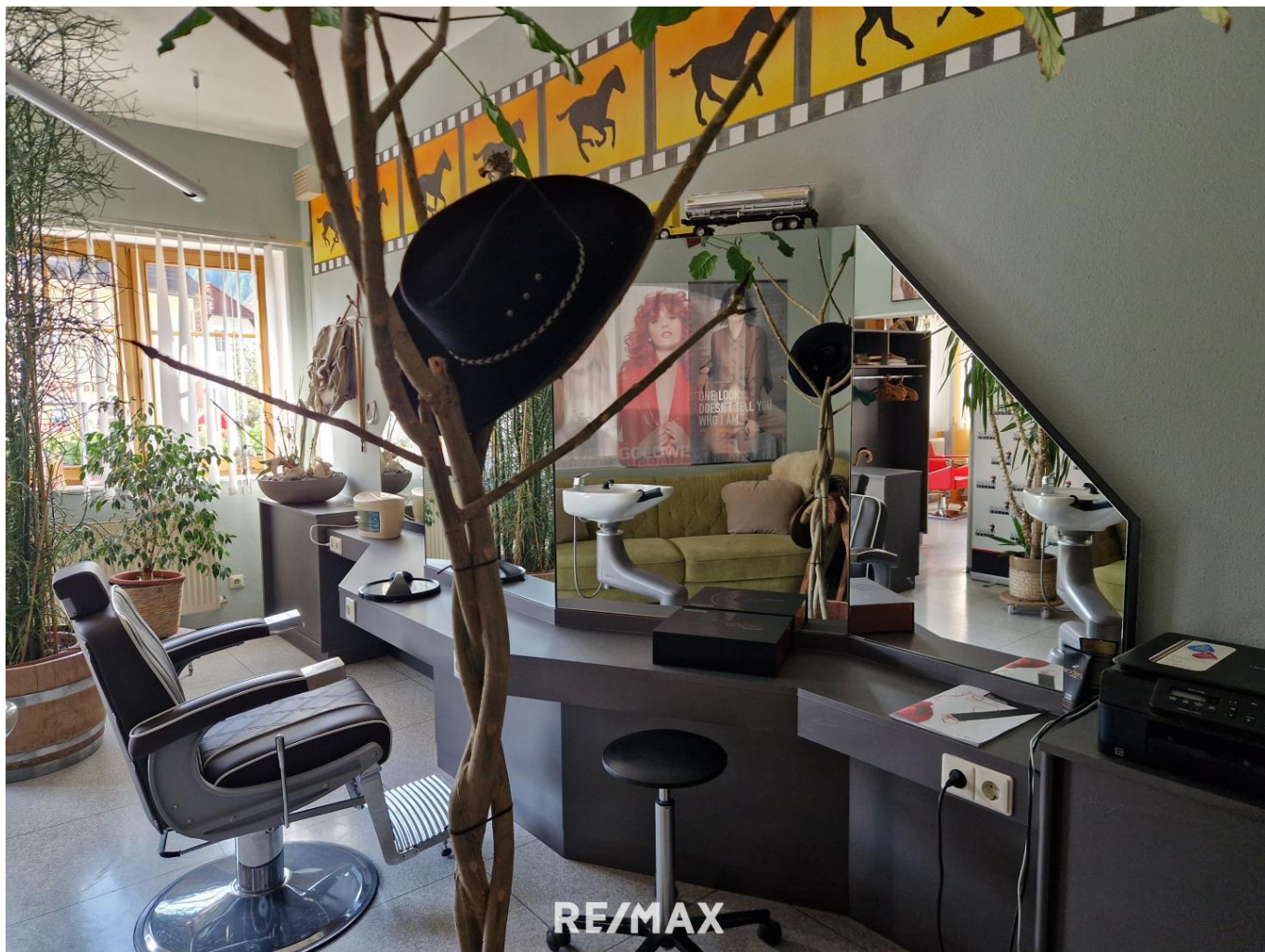




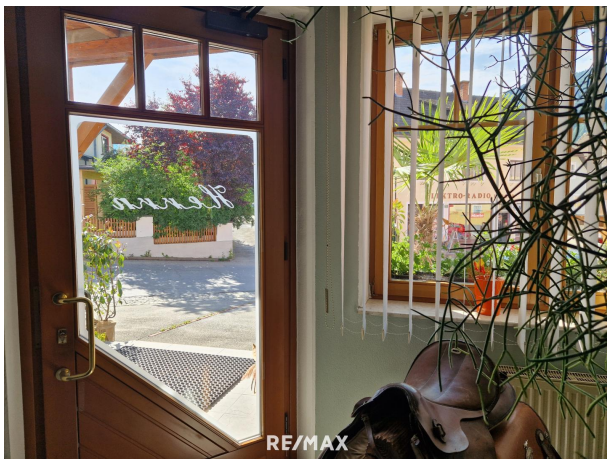




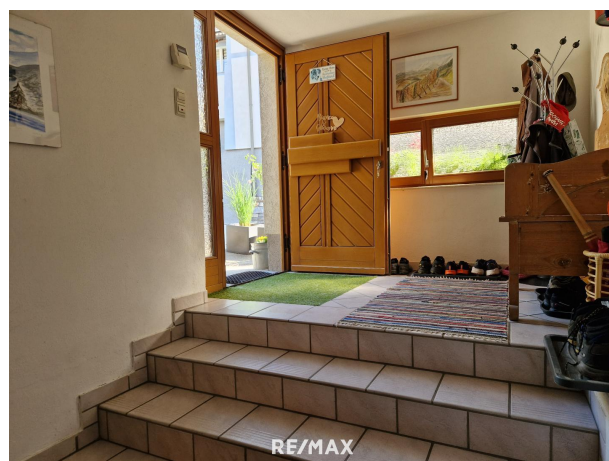
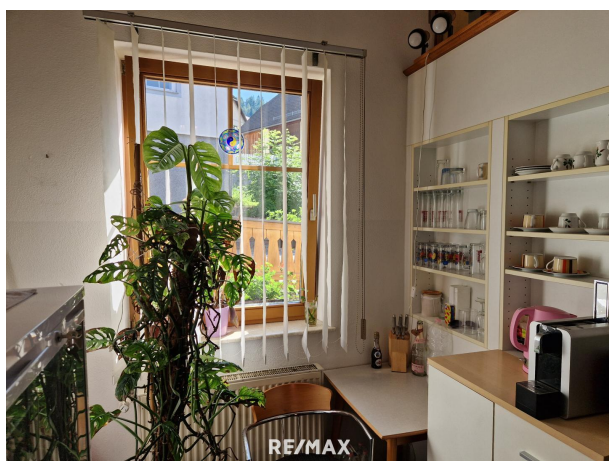




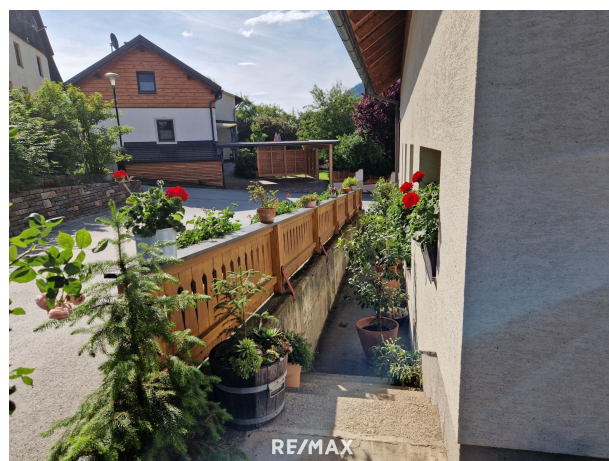
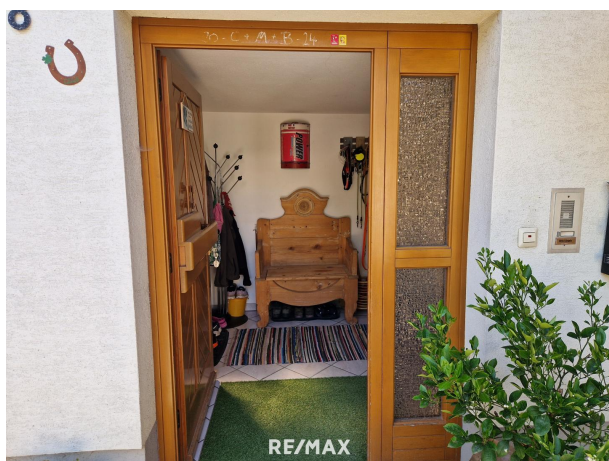




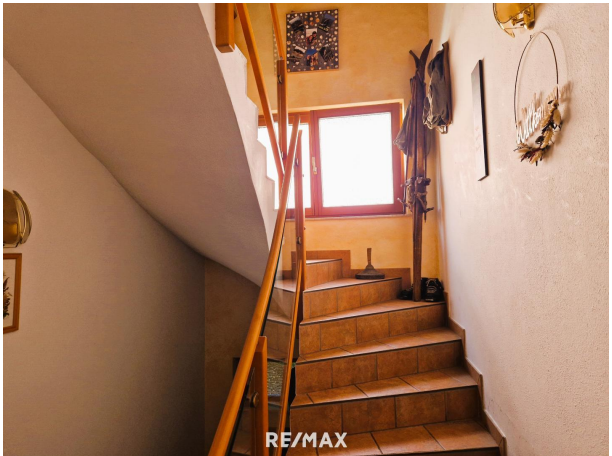
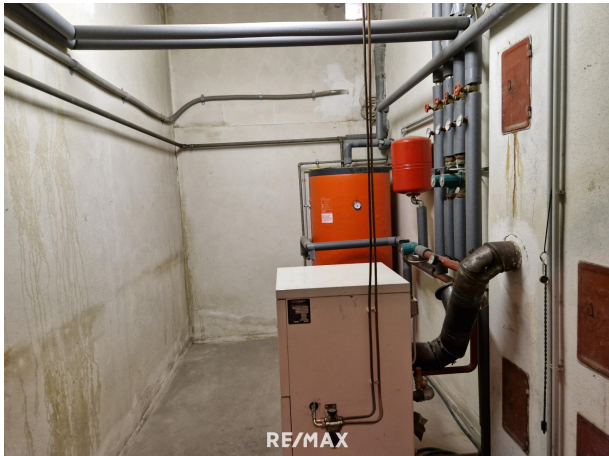
























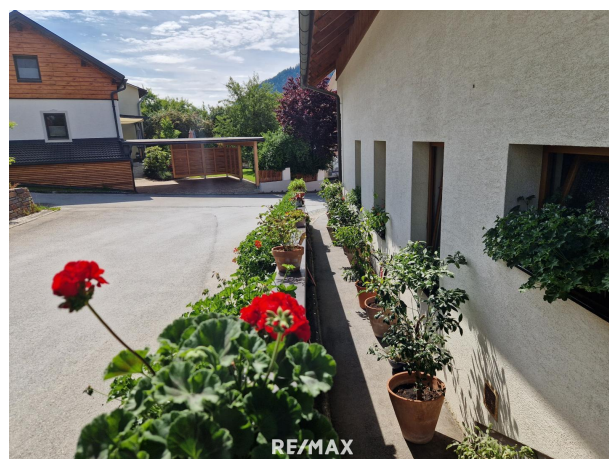
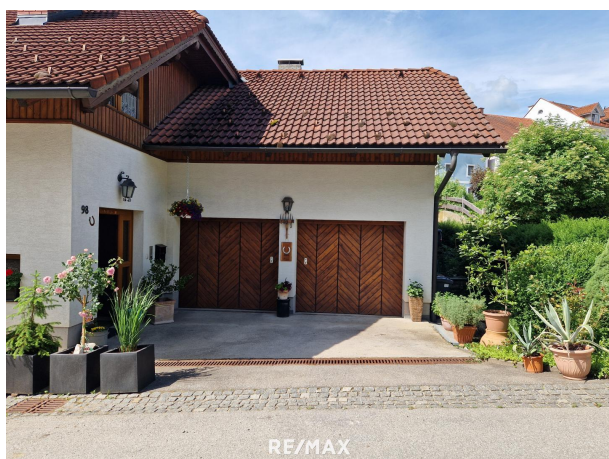
















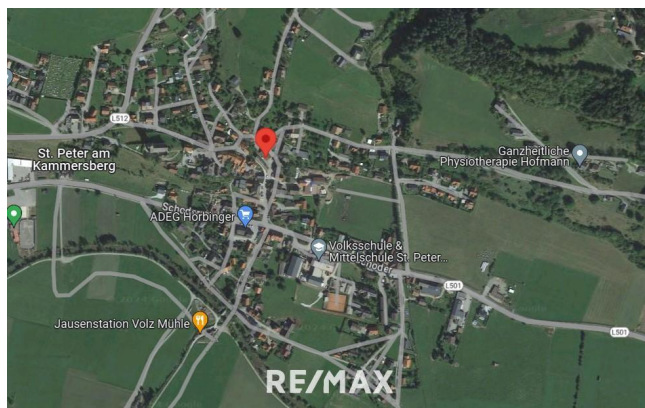




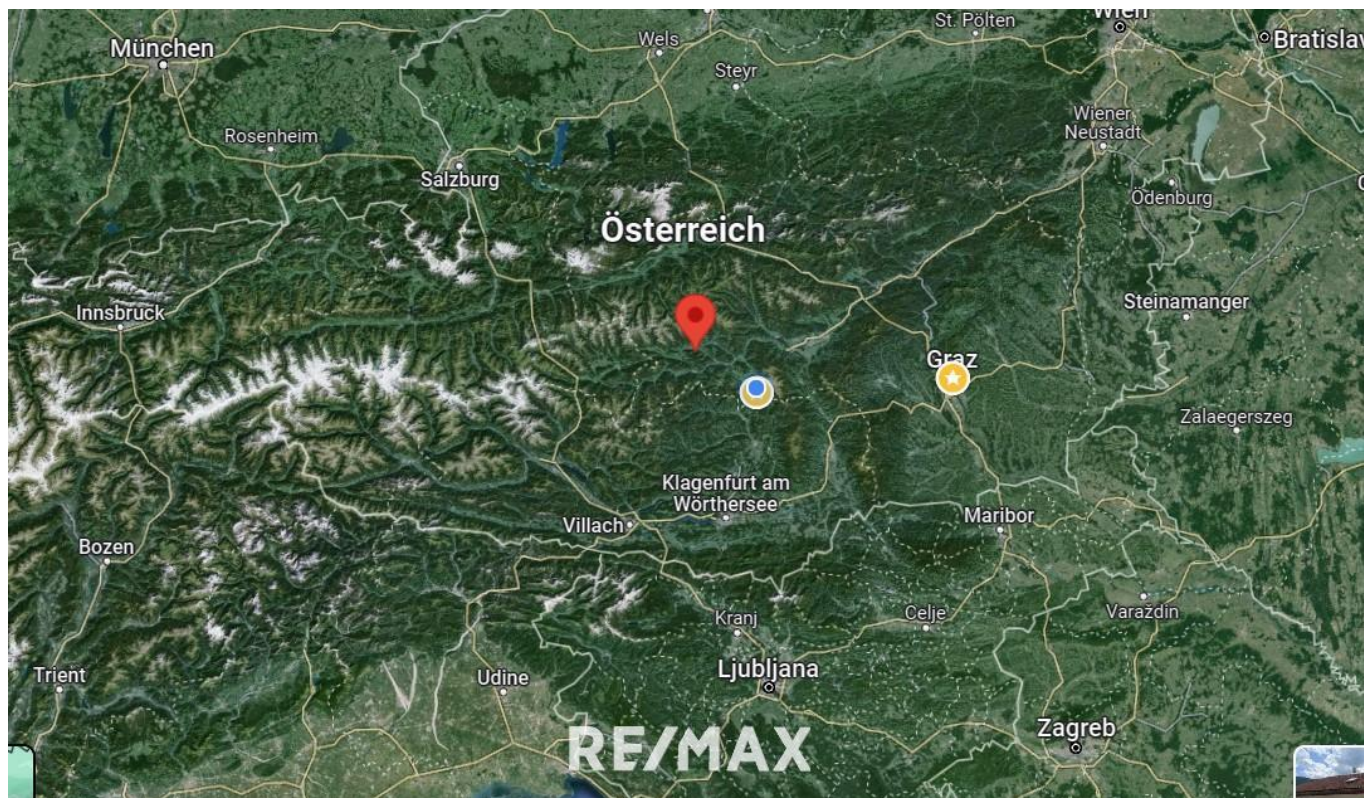














# Objektbeschreibung

Top Preis !!

Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von St. Peter am Kammersberg

Wir dürfen Ihnen hier eine außergewöhnliche Kaufgelegenheit anbieten.

Das Haus befindet sich zentral in St. Peter und befindet sich in einem sehr guten Zustand (kein Investitionsrückstau!).

Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein toller Friseur-Salon, der erst 2022 neu gestaltet bzw. renoviert wurde.

Der Salon ist sehr angenehm und lebendig gestaltet und in der Bevölkerung sehr beliebt. Er könnte mit voller Ausstattung ohne Ablöse sofort übernommen werden.

Nicht jeder kann Friseur sein, so gäbe es auch noch zahlreiche andere Möglichkeiten, diese tollen Geschäftsräume in Top Lage zu nutzen (z.B. Cafe, Massage, Physiotherapien, Kosmetikstudio, Fußpflege oder sonstige innovative Geschäftsideen).

Diesbezüglich wäre für gewisse Geschäfte die großen Kellerräumlichkeiten ideal um Lager oder Werkstatt zu kombinieren oder diese einfach als Fitnessräumlichkeiten oder Sauna-Landschaften zu adaptieren. Dem Ideenreichtum sind hier kaum Grenzen gesetzt. Die Gemeinde würde sie sicherlich tatkräftig betreffend Genehmigungen und Umsetzung unterstützen.

Ein Umbau in Appartements zur Vermietung oder zur Nutzung für eigene Wohnbedürfnisse wäre genauso eine tolle Alternative.

Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 139 m<sup>2</sup> die sehr gepflegten Wohn-Räumlichkeiten. Hier finden Sie ein Schlafzimmer, Kinderzimmer mit jeweils Zugang zu einem kleinen Wintergarten, großes Badezimmer, WC, großer Speiseraum mit Kaminofen und ein wunderschönes Wohnzimmer (über der Doppelgarage liegend).

Für Investoren wäre noch ein Umbau des gesamten Hauses in Appartements denkbar.

Der Parkplatz vor und hinter dem Haus gehört mittlerweile zur Liegenschaft und wurde erst vor Kurzem zugekauft.

Aktuell wird das Haus mittels Öl-Zentralheizung beheizt. Die Fernwärmeleitung befindet sich direkt auf der Straßenseite und wäre somit ein Anschluß ganz einfach möglich.

Eckdaten im Überblick:

- 539 m<sup>2</sup> Grundfläche zentral gelegen



- Parkplätze vor und hinter dem Haus im Eigenbesitz
- ca. 137 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- ca. 101 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Friseursalon, WC, Büro, Küche)
- ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnbereich im Obergeschoss
- Doppelgarage
- Öl-Zentralheizung
- Fernwärmeleitung direkt neben dem Haus
- Baubewilligung 1989 - Benützungsbewilligung 1993

[www.st-peter-kammersberg.gv.at/home.html](http://www.st-peter-kammersberg.gv.at/home.html)

- hier finden Sie alles Wissenswerte über St. Peter am Kammersberg, die Urlaubsregion im Katschtal !!!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie Teil dieser außergewöhnlichen und naturbelassenen Gemeinde im Bezirk Murau Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 106.0  
kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesamt: 1.39  
Energieeffizienz: