

**Ehemaliger Landgasthof, 180 m<sup>2</sup> Wohnbereich +  
Nebengebäuden, 5.400 m<sup>2</sup> Grundstück , 3.000 m<sup>2</sup> Bauland,**



**Objektnummer: 1250**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9462 Bad St. Leonhard im Lavanttal
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	460,00 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	63
<b>Keller:</b>	30,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

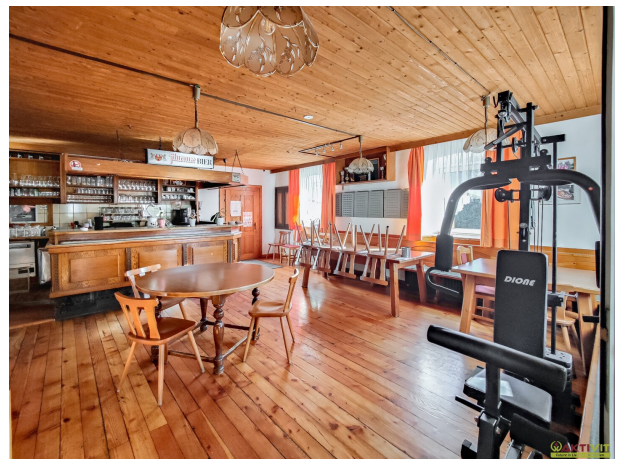


**Sabine Trampitsch**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 120 28 18  
H +43 664 120 28 18







































## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in dorfnahe Lage bei Bad St. Leonhard im Lavanttal vereint Gastronomiebetrieb, Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung auf einem Grundstück von rund 5.400 m<sup>2</sup>. Das Hauptgebäude bietet im Erdgeschoss ca. 280 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche und im Obergeschoss etwa 180 m<sup>2</sup> Wohnbereich mit vier Zimmern. Besonderen Mehrwert schaffen das voll ausgestattete, behördlich genehmigte Fleischverarbeitungs-Nebengebäude mit Verkaufsraum, der große Parkplatz mit rund 60 PKW-Stellplätzen, der Pool sowie das im Kaufpreis enthaltene Inventar.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Hauptgebäude mit ca. 280 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche im Erdgeschoss und ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss
- Gasträume mit rund 120 Sitzplätzen
- Gastronomieküche mit NIRO-Ausstattung
- WC-Anlage für Gäste im Erdgeschoss
- Keller mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Rohdachboden mit ca. 180 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche
- 1 Garage, 3 Carport-Stellplätze und freie Stellplätze für ca. 60 PKW
- Heizsystem: Pellets-Zentralheizung sowie PV Anlage
- Voll saniertes Nebengebäude mit Fleischverarbeitungsraum, Selch, zwei Kühlräumen, Trockenraum, Schwarz/Weiß-Zone, voll klimatisiertem Verkaufsraum und Stall
- Außenbereich mit Pool, sowie Gemüse- und Obstgarten
- Vorhandenes Inventar wird mitverkauft
- Grundstück ca. 5.400 m<sup>2</sup>, davon rund 3.000 m<sup>2</sup> Bauland „Dorfgebiet“ und ca. 2.400 m<sup>2</sup> Grünland (für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland)
- Dorflage nahe Bad St. Leonhard im Lavanttal mit sehr guter Anbindung



- Bushaltestelle in kurzer Gehentfernung, Autobahnanschluss in bequemer Reichweite

## **DAS HAUS:**

Das Hauptgebäude gliedert sich in Erdgeschoss, Obergeschoss, Rohdachboden und Keller. Im Erdgeschoss befindet sich der Gastronomiebereich mit einer Gewerbefläche von rund 280 m<sup>2</sup>. Diese umfasst Gasträume mit etwa 120 Sitzplätzen, die NIRO-ausgestattete Küche, eine WC-Anlage für Gäste sowie die für den Betrieb notwendigen Neben- und Lagerflächen.

Im Obergeschoss steht ein Wohnbereich mit ca. 180 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieser umfasst insgesamt vier Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC und eignet sich ideal als Betreiberwohnung oder zur Nutzung für die Familie. Der Keller bietet mit etwa 30 m<sup>2</sup> zusätzliche Lager- oder Abstellfläche. Darüber hinaus steht ein Rohdachboden mit ca. 180 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der als Stauraum genutzt werden kann und perspektivisch weiteres Flächenpotenzial bietet (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Zum Anwesen gehört ein umfassend saniertes Nebengebäude, das für die Fleischverarbeitung und Direktvermarktung adaptiert wurde. Es umfasst einen Fleischverarbeitungsraum, eine Selch, zwei Kühlräume, einen Trockenraum, eine Schwarz/Weiß-Zone, einen voll klimatisierten Verkaufsraum sowie einen Stallbereich. Im Außenbereich ergänzen ein Pool mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wasserfläche, ein Gemüse- und Obstgarten sowie eine großzügige, befestigte Hoffläche mit einer Garage, drei Carports und weiteren Stellplätzen für rund 60 PKW das Angebot.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen Altbau, der im Zeitraum von 2010 bis 2025 laufend saniert und renoviert wurde. Zu den jüngeren Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Zu- und Abflussleitungen sowie der Fenster im Obergeschoss. Die Oberflächen im Haus sind vielseitig ausgestattet: Holz-, Marmor-, Stein-, Laminat- und Fliesenböden unterstreichen je nach Bereich den gastronomischen oder wohnlichen Charakter.

Beheizt wird das Anwesen über eine Pellets-Zentralheizung, die 2010 eingebaut wurde und über eine Anlage mit 13,75 kW verfügt. Zusätzlich stehen zwei Öfen für das Heizen mit festen Brennstoffen zur Verfügung, was für Komfort und Flexibilität bei der Energieversorgung sorgt. Das Nebengebäude wurde vollständig saniert und 2021 entsprechend genehmigt; der Boden erhielt 2022 eine Epoxidharz-Beschichtung, die den hygienischen Anforderungen eines Lebensmittelbetriebes entspricht. Der Verkaufsraum im Nebengebäude ist voll klimatisiert.



Ein Keller mit ca. 30 m<sup>2</sup> bietet zusätzliche Lagerfläche. Für Fahrzeuge stehen eine Garage, drei Carport-Stellplätze sowie zahlreiche Freistellplätze für etwa 60 PKW zur Verfügung – ein wesentlicher Vorteil für Gäste des Gastronomiebetriebs und für Anlieferungen. Das vorhandene Inventar wird mitverkauft und erleichtert somit einen raschen Weiterbetrieb des bestehenden Konzeptes oder eine kurzfristige Adaptierung. Angaben zu den laufenden Heizkosten liegen derzeit nicht vor.

## **DIE LIEGENSCHAFT:**

Das Hauptgrundstück umfasst insgesamt rund 5.400 m<sup>2</sup>. Davon entfallen etwa 3.000 m<sup>2</sup> auf Bauland mit der Widmung „Dorfgebiet“ und rund 2.400 m<sup>2</sup> auf Grünland, welches als für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche bzw. Ödland ausgewiesen ist. Neben dem Hauptgebäude mit Gastronomie und Wohnbereich befinden sich auf dieser Liegenschaft das sanierte Nebengebäude mit Fleischverarbeitung und Verkaufsraum, der Stall, der Pool, der große Parkplatzbereich sowie der Obst- und Gemüsegarten.

Die Liegenschaft ist für den aktuellen Gastrobetrieb entsprechend erschlossen und über eine öffentliche Straße gut erreichbar; auf dem Grundstück stehen großzügige Park- und Rangierflächen zur Verfügung. Die laufenden Betriebskosten für Gemeindeabgaben betragen derzeit rund 540 € pro Quartal (Angabe laut Eigentümer). Angaben zu den konkreten Heizkosten liegen aktuell nicht vor.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Trampitsch

[+43 664 120 28 18](tel:+436641202818)

[s.trampitsch@aktivit.org](mailto:s.trampitsch@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Geldautomat <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap