



murleben.at

STADL AN DER MUR

HAUS STADLBAUER
Apartment- und Wohnanlage

LEBEN AM FLUSS





2 Wohnungen und 2 Geschäftslokale mit KFZ-Stellplatz & Abstellraum

Im Herzen von Stadl an der Mur wird mit viel Aufwand und modernster Technik ein ursprüngliches Kaufhaus und Sparkassengebäude umgebaut und generalsaniert. Mit viel Akribie entstehen 2 hochwertige und attraktive Appartements, sowie 2 Geschäftslokale zum Mieten.

Eine Besonderheit ist die **Zweitwohnsitzwidmung!**

Wohnen und Arbeiten wo andere Urlaub machen!

Das Projekt „Lindlbauer“ und „Sparkassenhaus“ bietet Ihnen ein gemütliches Heim oder für Investoren eine einmalige Gelegenheit, eine Anlage-Immobilie zur touristischen Vermietung oder zur Vermietung an Dauermieter (Hauptwohnsitz & Zweitwohnsitz) zu erwerben.

Genießen Sie die unberührten Naturlandschaft im Murtal - leicht erreichbar über die S6 oder A10, im Herzen Österreichs. Die umliegenden Sportmöglichkeiten bieten alles, was das Herz begehrt - so ist zb. der Kreischberg nur 5min. entfernt, Obertauern & Katschberg ca. 25min ...

Sie werden begeistert sein!

Wählen Sie Ihren Favoriten!

Bestens geplant und perfekt durchdacht haben wir jede der Wohnungen umgebaut, um Ihnen höchsten Komfort und praktischen Nutzen zu bieten.

Ein großzügiger Balkon mit Ausblick auf die umliegende Bergwelt rundet dieses einmalige Wohnerlebnis inmitten der Natur ab.

WOHNHAUS

1

EINHEITEN

2

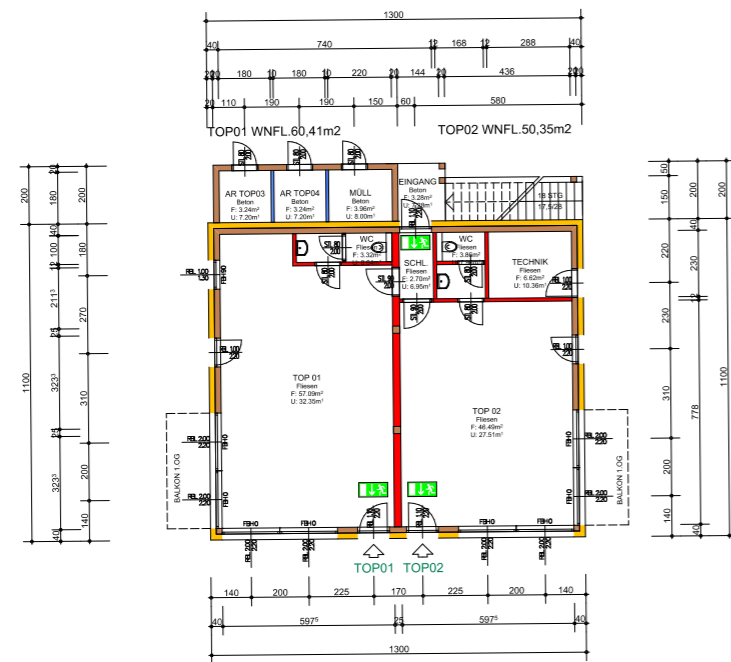
WOHNFLÄCHE

ab 45 m²

WOHNQUALITÄT

100%

ERDGESCHOSS



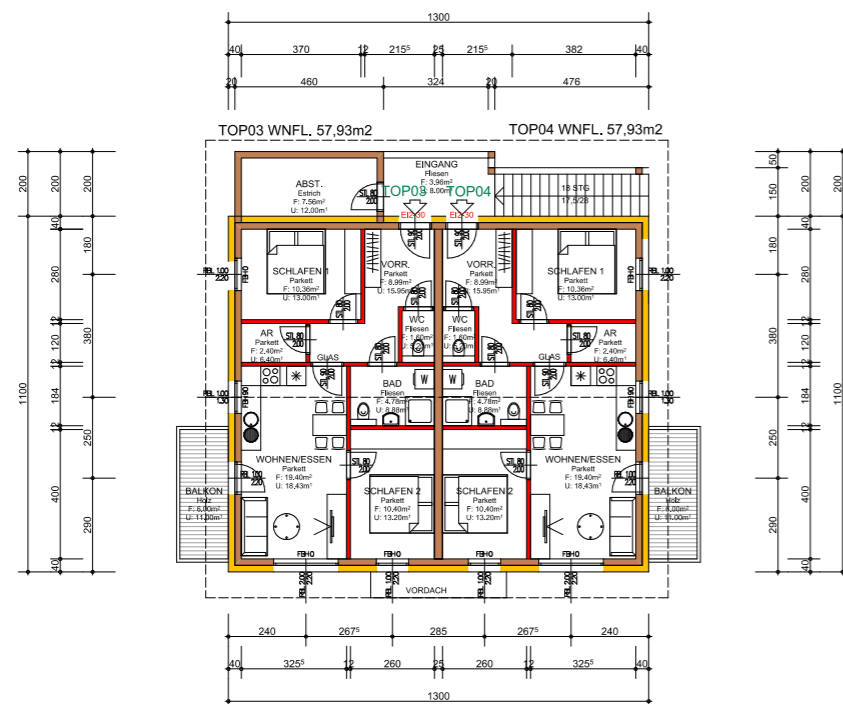
Alle Murleben Wohnungen sind über ein allgemeines Stiegenhaus erreichbar. Ein Keller- /Abstellraum im Erdgeschoss pro Wohnung bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Ein eigener KFZ - Carport - Stellplatz steht jedem Appartement zur Verfügung. Der idyllische, wunderschöne Allgemeingarten lädt zum Verweilen ein, und ein Fahrrad-abstellraum, ein Müllraum sowie Besucher-Parkplätze sind vorhanden. Auf Wunsch können weitere PKW Frestellplätze erworben werden.



murleben.at

Nützen Sie die einmalige Chance, sich Ihre Wohnung im wunderschönen Murtal zu erwerben. Wir informieren Sie gerne!

1. Obergeschoß



Ausstattungsdetails der Apartments Lindlbauer

- 2 Wohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen
- allgemeine Besucher-/Kundenparkplätze
- regionale, heimische Baumaterialien
- heimische Handwerksunternehmen
- 1 KFZ-Stellplatz und 1 Kellerabteil pro Wohnung
- Ökologische und ökonomische Biomasse-Fernwärme mit Fußbodenheizung
- hochwertige Ausführungs-Details: großformatige Feinsteinzeug-Fliesen, Parkett- bzw. Massivholzpaket, Kunststoff-Fenster mit 3-fach Thermoplusverglasung, Walk-In Duschen, Sanitärausstattungen der Marke „Laufen“, „Geberit“ ...
- Breitband Internet - Ideal für Homeoffice und Arbeiten von Zuhause aus
- weitere Details können Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- Die Wohnungen werden unmöbliert und schlüsselfertig übergeben (Möblierung gegen Aufpreis)

Mietflächen im Zentrum

Top 1

1. Obergeschoss

Haus Stadlbauer

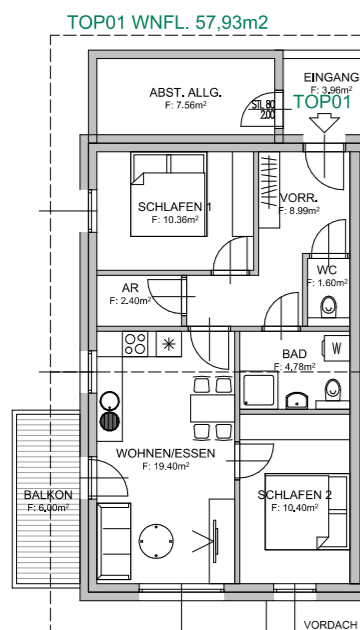
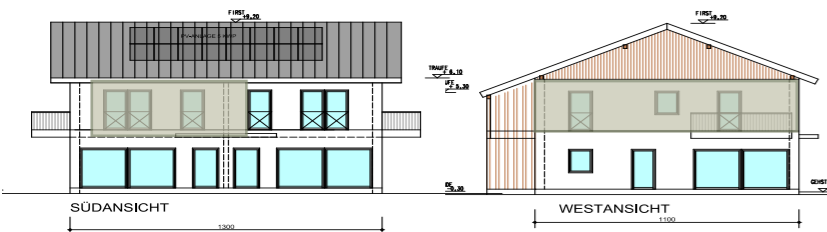
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 57,93 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC und Badezimmer, gelangen Sie direkt in den hellen Wohn-, Koch- und Essbereich mit großzügiger Aufteilung. Von hier aus kommen Sie direkt auf den neu errichteten Lärchenholzbalkon mit insgesamt 6m² Größe.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und einen Abstellraum.

Dieses Appartement wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Top Wohnung zum Mieten!



WOHNFLÄCHE 57,93 m²

NUTZFLÄCHE ca. 67,03 m²

ZIMMER 3

SCHLAFZIMMER 2

BÄDER 1

BALKON ca. 6,00 m²

KELLERABTEIL 3,24 m²

AUSRICHTUNG Süd-West

MIETPREIS laut Preisblatt
brutto



Mietflächen im Zentrum

Top 2

1. Obergeschoss

Haus Stadlbauer

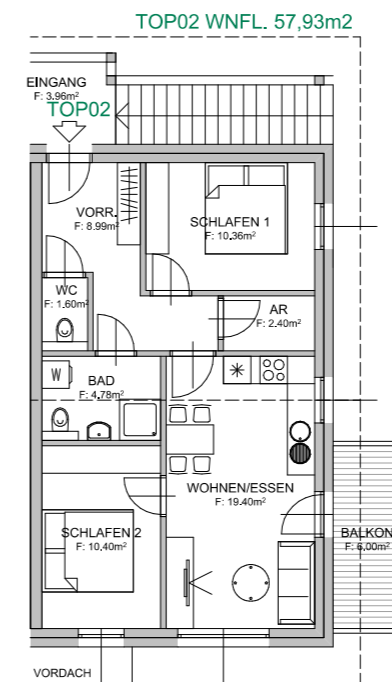
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 57,93 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC und Badezimmer, gelangen Sie direkt in den hellen Wohn-, Koch- und Essbereich mit großzügiger Aufteilung. Von hier aus kommen Sie direkt auf den neu errichteten Lärchenholzbalkon mit insgesamt 6m² Größe.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und einen Abstellraum.

Dieses Appartement wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Top Wohnung zum Mieten!



WOHNFLÄCHE 57,93 m²

NUTZFLÄCHE ca. 67,03 m²

ZIMMER 3

SCHLAFZIMMER 2

BÄDER 1

BALKON ca. 6,00 m²

KELLERABTEIL 3,24 m²

AUSRICHTUNG Süd-Ost

MIETPREIS laut Preisblatt
brutto



Mietfläche im Zentrum

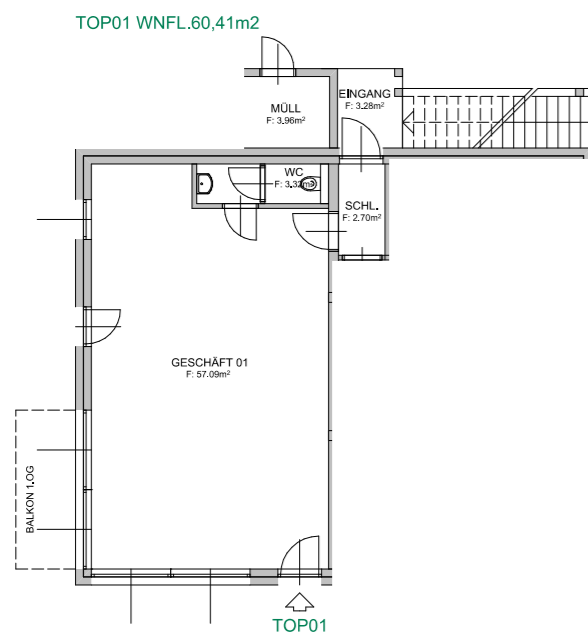
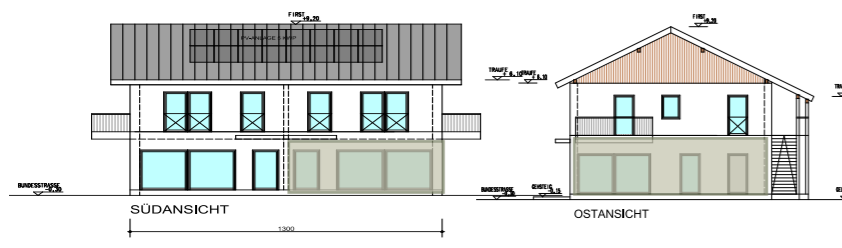
Erdgeschoss

Haus Stadlbauer

Die Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoß und bietet Ihnen eine Nutzfläche von 60,41 m².

Man gelangt einerseits von der Hinterseite durch die Schleuße oder andererseits von der Straßenseite in den Geschäftsraum. Dieser verfügt über einen 57,09m² großen Raum mit anliegendem WC.

Dieser Geschäftsraum wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.



murleben in Stadl an der Mur

Das Haus STADLBAUER an der Mur wartet mit großzügigem Grundrissen, Balkon, eigenem KFZ-Parkplatz, sowie einem Kellerabstellraum auf Sie. Die Appartements und Geschäftslokal sind ab 2024 verfügbar und bieten modernsten Komfort. Die Eigentümer sollen die Einzigartigkeit echter 4 Jahreszeiten und die hohe Wohnqualität der gesunden, baubiologischen Bauweise spüren können.

Alle Wände werden mit hochwertigen Vollholz gefertigt. Außen wird biologisch mit Holzfaserverplatten isoliert (kein Styropor). Die moderne Fußbodenheizung mit Anschluss an die Bio-Fernwärme steigert das Wohlbefinden.

Generationengerechtes Wohnen!

Erleben Sie dieses wunderbare, einzigartige Wohnjuwel der ganz besonderen Art. Wohlfühlen wird hier großgeschrieben. Die extravagante Mischung aus Moderne und klassischem Stil, in Verbindung mit hochwertigen, heimischen Materialien, sorgen für ein Wohnenerlebnis auf höchstem Standard. Lindlbauer ist an Großzügigkeit kaum zu übertreffen und lässt somit keine Wünsche offen. Große, helle Räume, herrliche Materialien, sowie modernste Elektroausstattung sorgen für besten Komfort!

Das wunderschöne, moderne Badezimmer mit Echtglas-Dusche, großflächigen Fliesen und einer exklusiven Ausstattung wird Ihnen mit Sicherheit gefallen.

Geschäftslokal zum Mieten

NUTZFLÄCHE 60,41 m²

ZIMMER 1

AUSRICHTUNG Süd-Ost

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto



Bau - und Leistungsbeschreibung

Für die Bereiche Bad und WC stehen drei Varianten zur Verfügung. Sie können aus drei Verfließungsmöglichkeiten wählen ohne einen Mehrpreis zu bezahlen. Weiters gilt dies auch für die Böden im Wohn- und Schlafbereich.

Auch die Innentüren aus Eiche werden Ihren persönlichen Stil zu unterstreichen. Unser Ziel ist, ihnen ein Gesamtpaket anzubieten, welches von den drei Säulen „Qualität- Design- Komfort“ untermauert wird. Wünsche wie Akzentfarben, Wandsteine, Tapeten oder sonstige Möglichkeiten für die Wandgestaltung können sie mit uns besprechen - auch hier werden wir ihnen gerne ein Angebot erstellen.

Bauart und -form: Holz in Massivbauweise auf Niedrigenergiestandard. Keller in Stahlbeton ausgeführt, Kaltdach mit Dachziegel gedeckt (Bramac Classic).

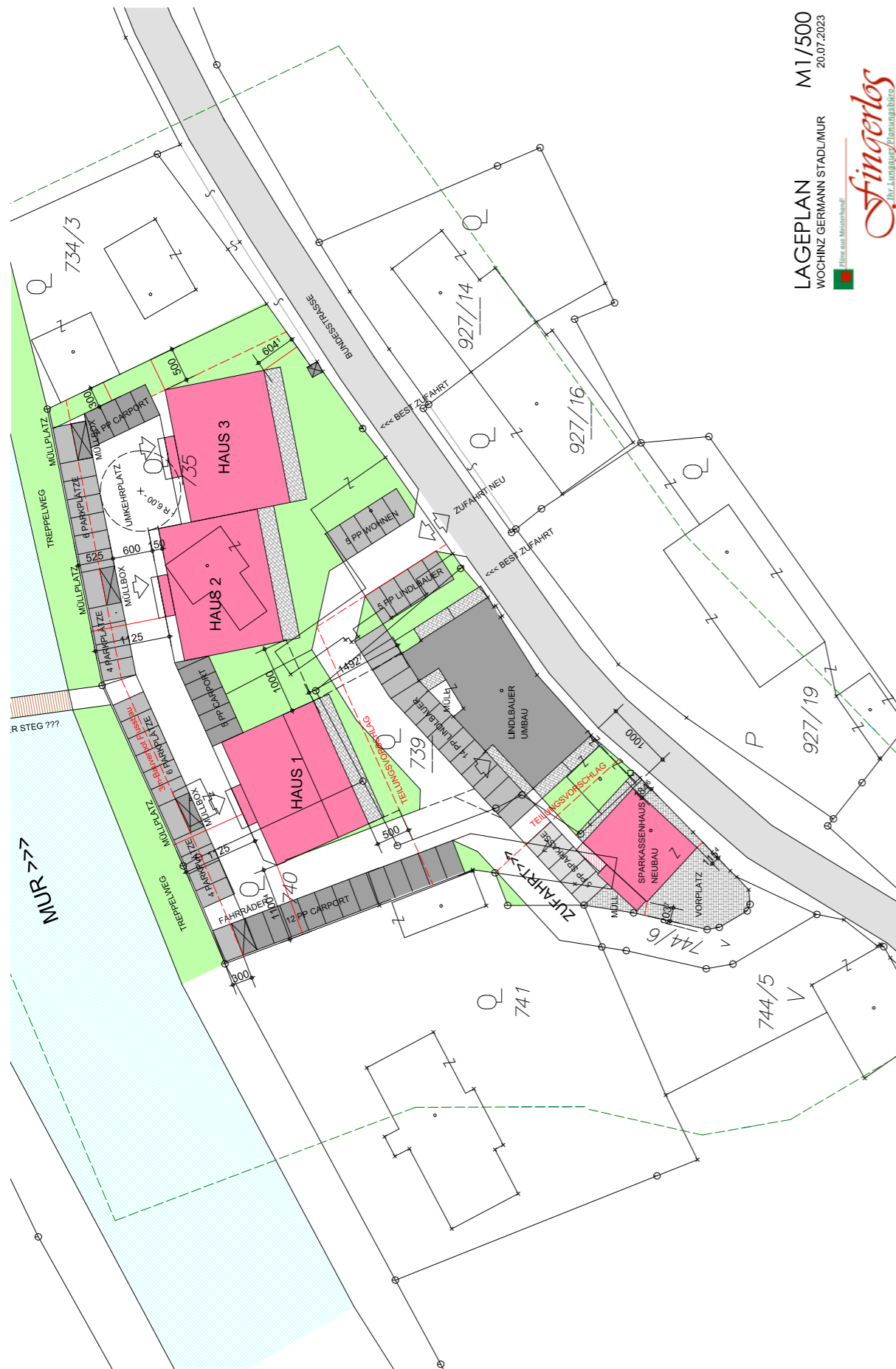
Fassade: Holz, Putz und Beton. Wärmedämmung Holzfaserplatte.

Fenster: Sind aus Kunststoff-Alu und werden mit Dreifach Isolierglas ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in Weiß, oder auf Wunsch mit Altholz ausgeführt, die Außenfensterbänke in Alu, passend zu den restlichen Blechabdeckungen.

Innen- & Eingangstüren: Die Innentüren gibt es in Eiche. Die Eingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlag, Doppelfalz und brandhemmend ausgeführt.

Böden: Markenparkettböden aus Österreich, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden.

Heizung: Die Heizung erfolgt über einen Anschluß an das örtliche Bio-Nahwärmenetz mit Fußbodenheizung. Zusätzlich wird eine PV-Anlage verbaut.



LAGEPLAN
WOCHNIZ GERMANN STADLMUR
M1/500
20.07.2023

Fingerlos
für Längsgerichtsanbieter

Elektroinstallation: Am Hauptverteiler gibt es jeweils einen Zähler für die einzelnen Wohnungen. Alle Anschlüsse werden im ausreichenden Umfang erstellt. Die Anschlüsse erfolgen nach ÖVE- Vorschriften. Alle Anschlüsse sind exklusive Beleuchtungen, SAT- Receiver und E-Geräte. Steckdosen und Lichtschalter sind im Installationspaket enthalten.

Wasser und Kanal: Der Anschluss befindet sich am öffentlichen Netz. Alle Anschlusskosten und organisatorischen Aufwände werden nicht dem Käufer zur Last gelegt. Die Installation erfolgt nach Ö-Norm und Vorschreibung der Behörde. Bad- und Sanitärausstattung

erfolgt mit „Laufen Pro“ und die Armaturen stammen von „Grohe“.

Stiegen-Balkongeländer: Alle Stiegen- und Balkongeländer werden zum Teil aus Stahl, Glas und Holz konstruiert.

Außengestaltung: Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Parkplatz, alle Wohnungen verfügen über eine großzügige Terrasse, welche nach Süden ausgerichtet ist. Die Terrassen werden in Pflastersteinen bzw. Pflasterplatten oder Holz (Lungauer Gebirgslärche) ausgeführt.

Sonstiges: Alle Wohnungen sind generationengerecht gestaltet und verfügen zT. über einen idyllischen Garten. Hochwertige Materialien im Innen- und Aussenbereich. Alle Bauteile, Konstruktionen und Arbeiten werden nach Ö-Norm und den gültigen Bauvorschriften ausgeführt. Die oben genannten Ausführungen dienen als Basisinformation und können nach Notwendigkeit aber nicht zum Nachteil der Käufer verbessert bzw. geändert werden. In unseren Wohnungen sind alle Elektroinstallationen überdurchschnittlich dimensioniert, ohne Zusatzkosten für den Wohnungskäufer entstehen. Ebenso sind die Außenanlage und die einzelnen Gär-

ten wunderschön bepflanzt und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Unsere Garagenplätze sind mit 2,80 m Breite extra üppig bemessen, und erleichtern so erheblich das Aus- & Einsteigen.



murleben Infrastruktur

Stadl an der Mur liegt idyllisch im steirischen Murtal direkt am Fluss Mur.

Herrlich eingebettet in die Bergwelt ist es hier im Sommer erfrischend kühl und im Winter schneesicher. Die Infrastruktur erlaubt es, vieles in nur wenigen Gehminuten zu erreichen.

Kulinarik

Direkt neben den Apartments befindet sich ein Cafe & Bäckerei - so können Sie zum Frühstück frisches Gebäck genießen. Zu Mittag oder am Abend kann man sich beim Murtalerhof kulinarisch begeistern lassen. Außerdem ist ein Bio-Bauernladen direkt im Haus.

Kinder und Ausbildung

Direkt im Ort gibt es einen Kindergarten, eine Volks- und Hauptschule. Stadl an der Mur ist ein sehr kinder- und jugendfreundlicher Ort, welcher neben diversen Ausbildungsmöglichkeiten auch Spiel- und Sportstätten besitzt.

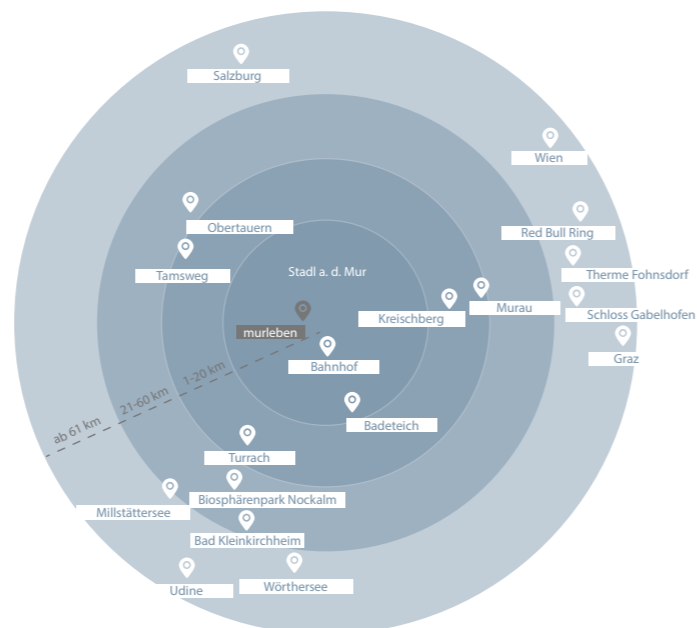
Sport

Wassersport, Golfen, Tennis, Radfahren – es bleiben keine Wünsche offen! Im Winter laden die Skigebiete Katschberg, Turrach, Kreischberg oder Obertauern zum Wintersport ein. Ein gratis Shuttlebus zur Turracherhöhe und Kreischberg sorgt für eine leichte Erreichbar-

keit. Neben den Wintersportarten lädt der Murradweg zu einer Fahrradtour oder der Tennisplatz zu einer Sparteinheit ein. Sollte man im Sommer eine Abkühlung benötigen, kann man sich diese im Naturbadeteich in Stadl in der Mur, am Millstättersee oder am wWörthersee holen. Für Erholung bietet sich die Thermenähe zu Bad Kleinkirchheim an.

Infrastruktur

Im Umkreis befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Der Ort verfügt über einen Zahnarzt, praktischen Arzt und einen Tierarzt. Wenn Sie Lust verspüren sich verwöhnen zu lassen, ist dies im Beautysalon/Frisör möglich. Für ein Kulturprogramm sorgt der Kultur Griessnerstadl in Stadl an der Mur. Banken, Tankstelle und Polizeiinspektion runden dieses Profil ab.



murleben, dort wo jede Jahreszeit einzigartig ist ...

Leben und Arbeiten wo andere Urlaub machen!

In Stadl an der Mur kann man zu jeder Jahreszeit etwas erleben.

Ob im Sommer der Naturbadeteich für eine Abkühlung sorgt, im Herbst eine Wanderung in den Bergen für Klarheit sorgt, im Frühjahr eine Radtour am Murradweg Freude bereitet oder im Winter die herrliche Winterlandschaft bei Skitouren in diversen Skigebieten überzeugt. Die Region im Murtal zeichnet sich durch seine stets angenehmen Temperaturen und herrliches Klima aus.



4 Jahreszeiten spüren...

...& genießen



Aufblühen im Frühling

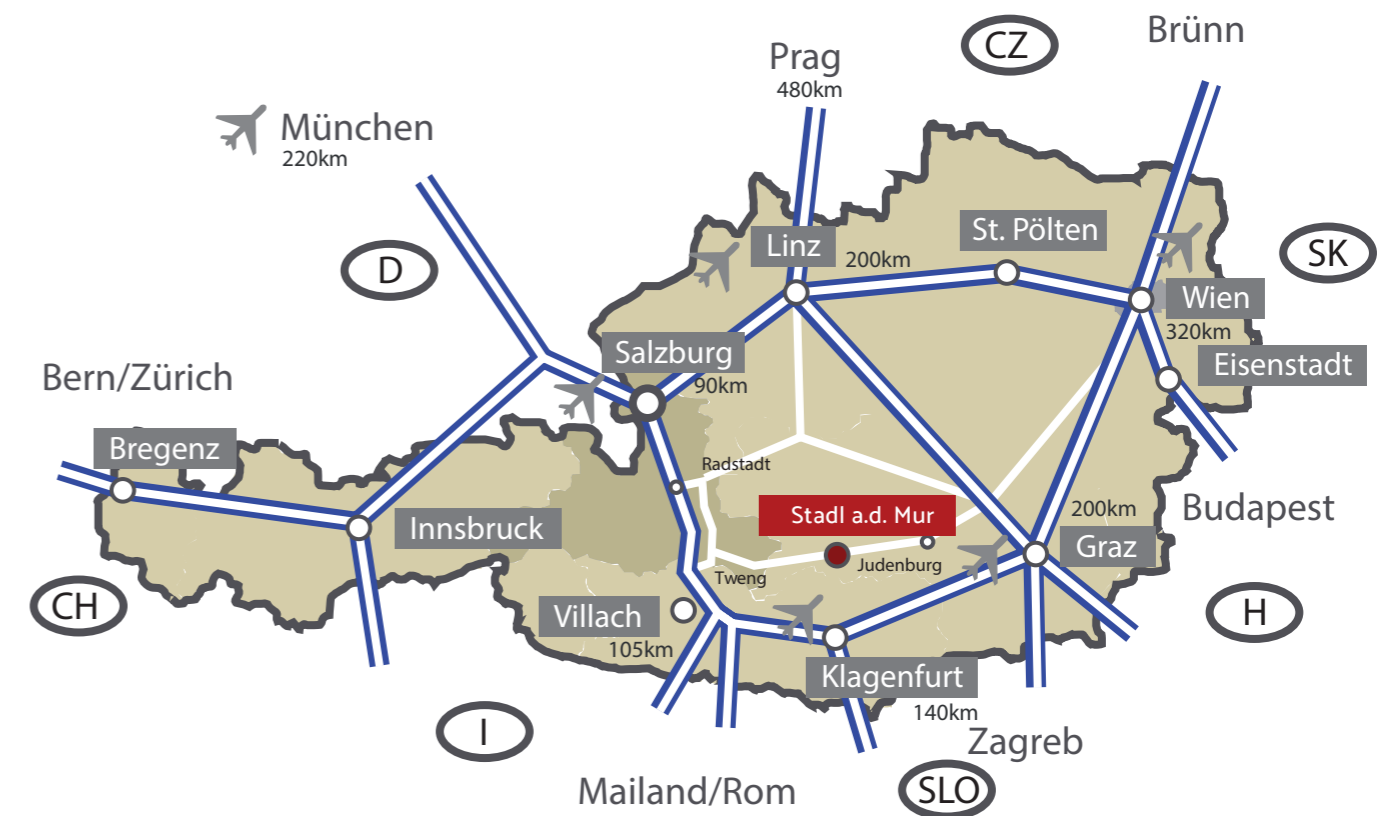
herrliche Temperatur im Sommer
großzügiges Sportangebot
Badeteich

traumhafte Fernsicht
und Wanderzeit Herbst
Kulinarik- Bauernherbst

schneesicher im
Winter

Kraft tanken, dort wo man sich zuhause fühlt ...

Kindergarten, Banken, Restaurants, Cafés, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheke, Fachgeschäfte - eben alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, wird Ihnen in gleich in der Nähe geboten. Lassen Sie sich von der Gastfreundlichkeit in den Lokalen und Gaststätten verwöhnen. Die Auswahl ist groß und reicht vom traditionellen Gasthaus über Gourmetlokal bis hin zu Restaurants. Kulturinteressierte entdecken Stadl an der Mur zu jeder Jahreszeit, bei einem historischen Rundgang oder bei der Vielzahl der künstlerisch zeitgenössischen Events sowie bei den Brauchtumsveranstaltungen in der Region Murtal.



Lage

Leben und Arbeiten wo andere Urlaub machen!

Stadl an der Mur liegt idyllisch im steirischen Murtal direkt am Fluss Mur. Herrlich eingebettet in die Bergwelt ist es hier im Sommer erfrischend kühl und im Winter schneesicher.

Durch Stadl führt die Murauer Straße B 97 von Predlitz nach Murau. Nach Süden verbindet eine Landesstraße über den Flattnitzpass Stadl mit der Kärntner Gemeinde Glödnitz.

Die Gemeinde ist durch den Bahnhof Stadl der Murtalbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.

So erreichen Sie bequem Stadl an der Mur von Wien oder München aus in 2,5h.



murleben.at

Salzburg

Wien

Obertauern

Red Bull Ring

Tamsweg

Stadl a. d. Mur

Therme Fohnsdorf

Kreischberg

Murau

Schloss Gabelhofen

Bahnhof

Badeteich

Graz

ab 61 km

21-60 km

1-20 km

Turrach


Biosphärenpark Nockalm

Millstättersee

Bad Kleinkirchheim

Udine

Wörthersee



Ergreifen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihre Wohnung in absoluter Top-Lage.
EXKLUSIVVERMARKTUNG DURCH RAIFFEISEN IMMOBILIEN
Thomas Jesner, MBA | Kirchengasse 9 | 5580 Tamsweg | +43 599 35063 160 | immo@rb-lungau.at