



murleben.at

STADL AN DER MUR

LINDLBAUER

Appartment- und Wohnanlage

LEBEN AM FLUSS





GEMEIN
Stadl-P



8 Wohnungen und 1 Bürofläche mit KFZ-Stellplatz & Kellerabteil

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 8 hochwertige und attraktive Appartements die zum Verkauf stehen.

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 aus 8 verschiedenen Grundrissen und Wohnungsgrößen 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

8

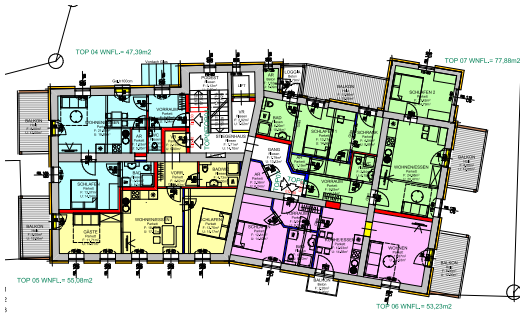
WOHNFLÄCHE

ab 45 m²

WOHNQUALITÄT

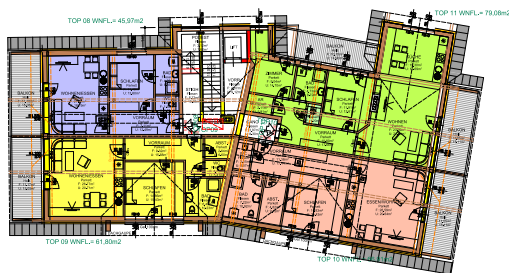
100%

OBERGESCHOSS



Top 4	WOHNFLÄCHE 47,39 m ²	ZIMMER 2
Top 5	WOHNFLÄCHE 55,07 m ²	ZIMMER 2
Top 6	WOHNFLÄCHE 53,23 m ²	ZIMMER 2
Top 7	WOHNFLÄCHE 77,88 m ²	ZIMMER 3

DACHGESCHOSS



Top 8	WOHNFLÄCHE 45,97 m ²	ZIMMER 2
Top 9	WOHNFLÄCHE 61,80 m ²	ZIMMER 2
Top 10	WOHNFLÄCHE 66,91 m ²	ZIMMER 2
Top 11	WOHNFLÄCHE 80,04 m ²	ZIMMER 3

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 Freistellplätze erworben werden.



murleben.at

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

Ausstattungsdetails der Appartements Lindlbauer

- 8 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)

Top 4

1. Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 47,40 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC 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 8m² Größe!

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit Bad en Suite.

Dieses Apartment wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

WOHNFLÄCHE 47,39 m²

NUTZFLÄCHE ca. 58,99 m²

ZIMMER 2

SCHLAFZIMMER 1

BÄDER 1

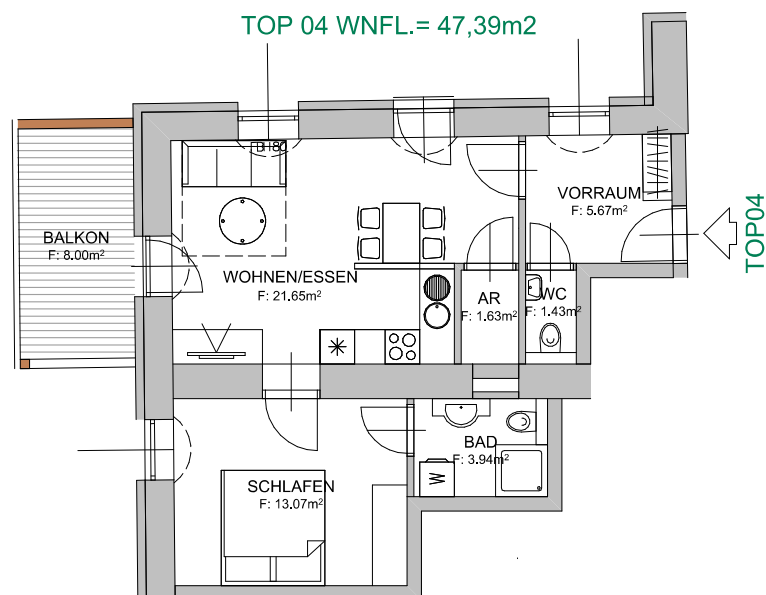
BALKON ca. 8,00 m²

KELLERABTEIL 3,60 m²

AUSRICHTUNG Nord-West

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto

Generationengerecht mit Lift



Top 5

1. Obergeschoss

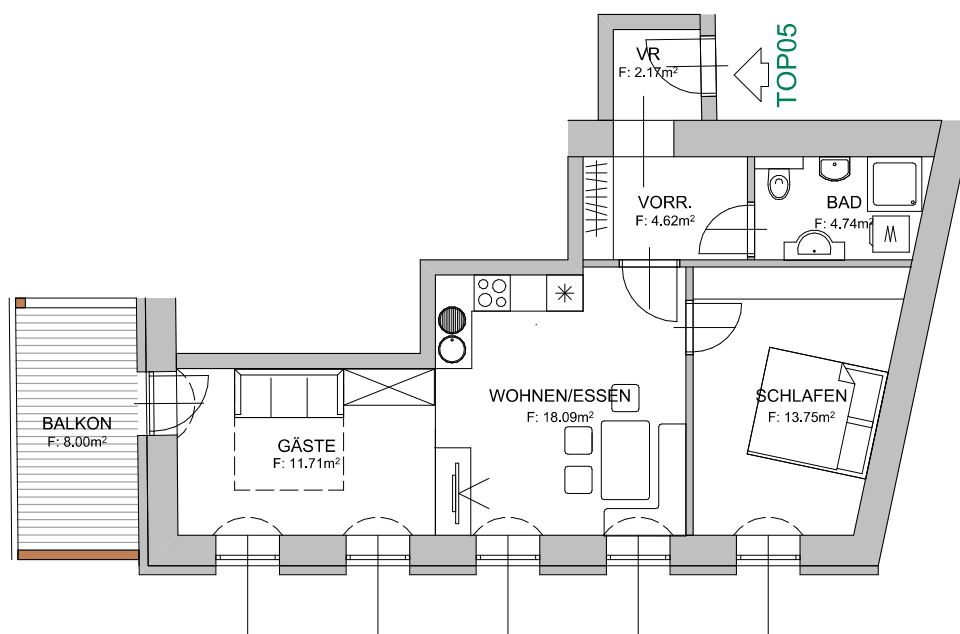
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 55,10 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem 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 8 m² Größe! Außerdem grenzt am Wohnzimmer das Schlafzimmer.

Dieses Apartment wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift

WOHNFLÄCHE	55,07 m ²
NUTZFLÄCHE	ca. 66,67 m ²
ZIMMER	2
SCHLAFZIMMER	1
BÄDER	1
BALKON	ca. 8,00 m ²
KELLERABTEIL	3,50 m ²
AUSRICHTUNG	Süd-Ost
KAUFPREIS brutto	laut Preisblatt



TOP 05 WNFL.= 55,07m2

Top 6

1. Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 53,23 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC, gelangen Sie direkt in den hellen Koch- und Essbereich mit großzügiger Aufteilung, sowie in das Schlafzimmer. Vom Esszimmer kommen Sie direkt in den Wohnbereich und schließlich auf den neu errichteten Lärchenholzbalkon mit insgesamt 8m² Größe!

Dieses Appartement wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift

WOHNFLÄCHE 53,23 m²

NUTZFLÄCHE ca. 67,03 m²

ZIMMER 2

SCHLAFZIMMER 1

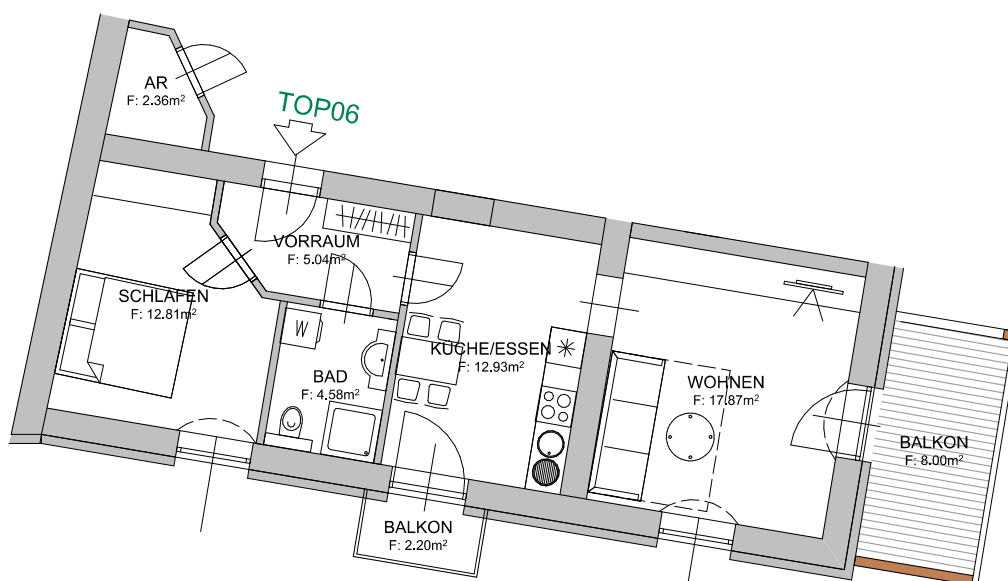
BÄDER 1

BALKON ca. 10,20 m²

KELLERABTEIL 3,60 m²

AUSRICHTUNG Süd-Ost

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto



Top 7

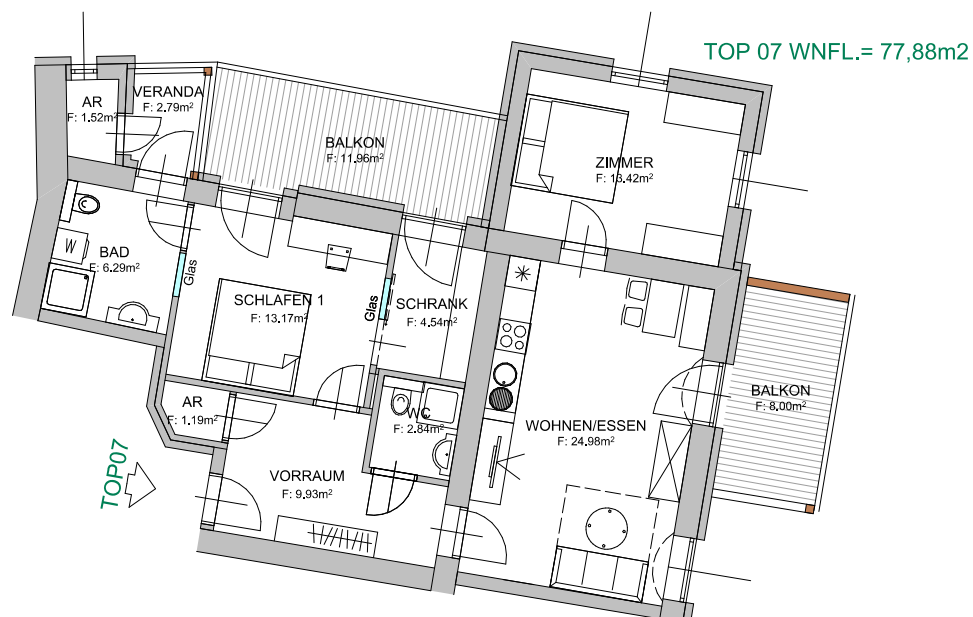
1. Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 77,88 m².

Durch den Vorraum gelangt man direkt in eines der zwei Schlafzimmer. Dieses Zimmer grenzt an den ca. 12 m² großen Balkon und verfügt über ein Bad en Suit mit anliegender Veranda und Abstellraum. Außerdem gelangen Sie durch den Vorraum direkt in den hellen Wohn-,Koch- und Essbereich mit großzügiger Aufteilung. Von hier aus kommen Sie direkt auf den neu errichteten Lärchenholzbalkon mit insgesamt 8m² Größe und in das zweite Schlafzimmer.

Dieses Apartment wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift



WOHNFLÄCHE 77,88 m²

NUTZFLÄCHE ca. 101,63 m²

ZIMMER 3

SCHLAFZIMMER 1

BÄDER 1

BALKON ca. 19,96 m²

KELLERABTEIL 3,50 m²

AUSRICHTUNG Nord-Ost

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto

Top 8 Dachgeschoß

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 45,97 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC, 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 ca. 11,2 m² Größe! Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit Bad en Suite.

Dieses Apartment wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift

WOHNFLÄCHE 45,97 m²

NUTZFLÄCHE ca. 60,75 m²

ZIMMER 2

SCHLAFZIMMER 1

BÄDER 1

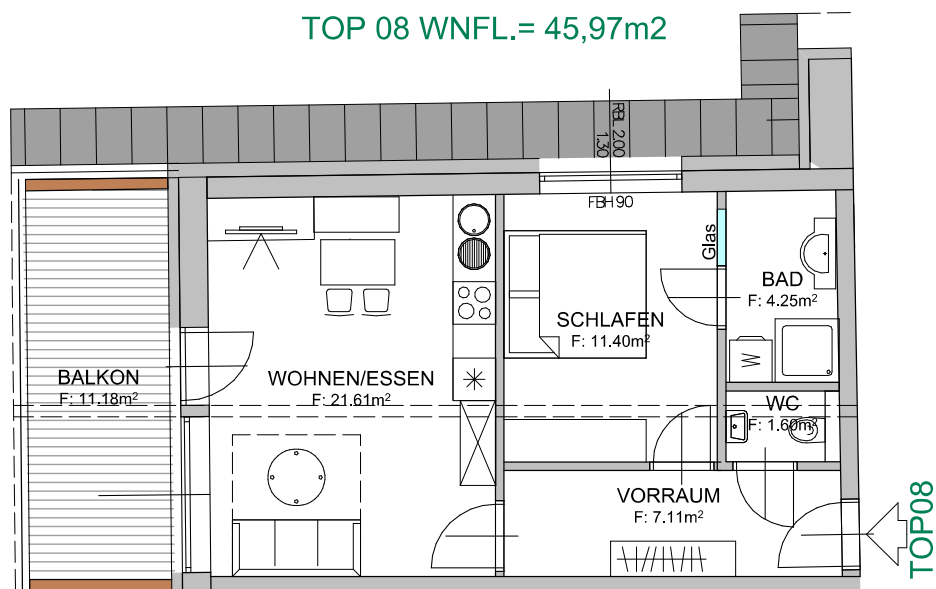
BALKON ca. 11,18 m²

KELLERABTEIL 8,00 m²

AUSRICHTUNG Nord-West

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto

TOP 08 WNFL.= 45,97m²



Top 9

Dachgeschoß

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 61,80 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC, 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 ca. 11,20 m² Größe!

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, sowie einen Abstellraum.

Dieses Appartement wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift

WOHNFLÄCHE 61,80 m²

NUTZFLÄCHE ca. 76,53 m²

ZIMMER 2

SCHLAFZIMMER 1

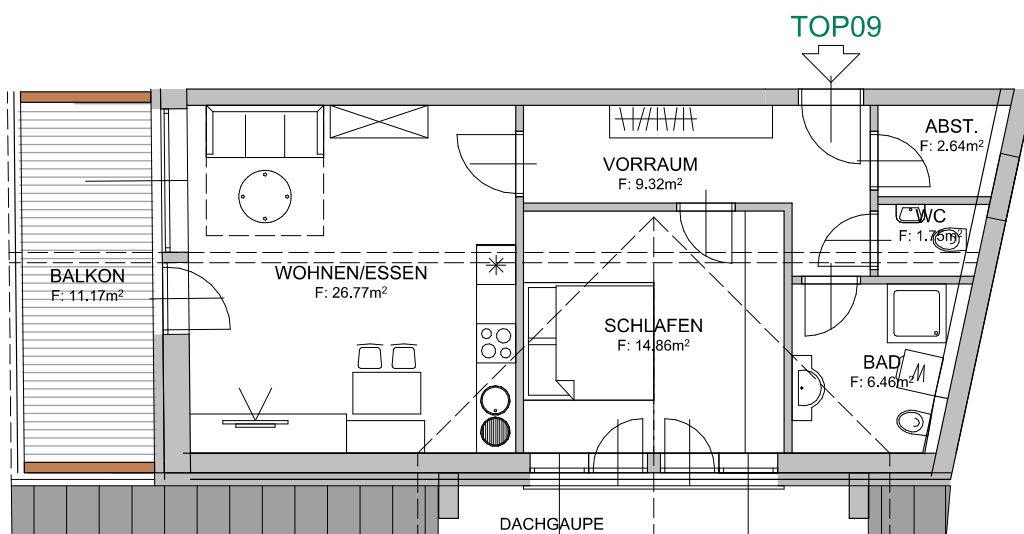
BÄDER 1

BALKON ca. 11,17 m²

KELLERABTEIL 3,56 m²

AUSRICHTUNG Süd-Ost

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto



TOP 09 WNFL.= 61,80m²

Top 10

Dachgeschoß

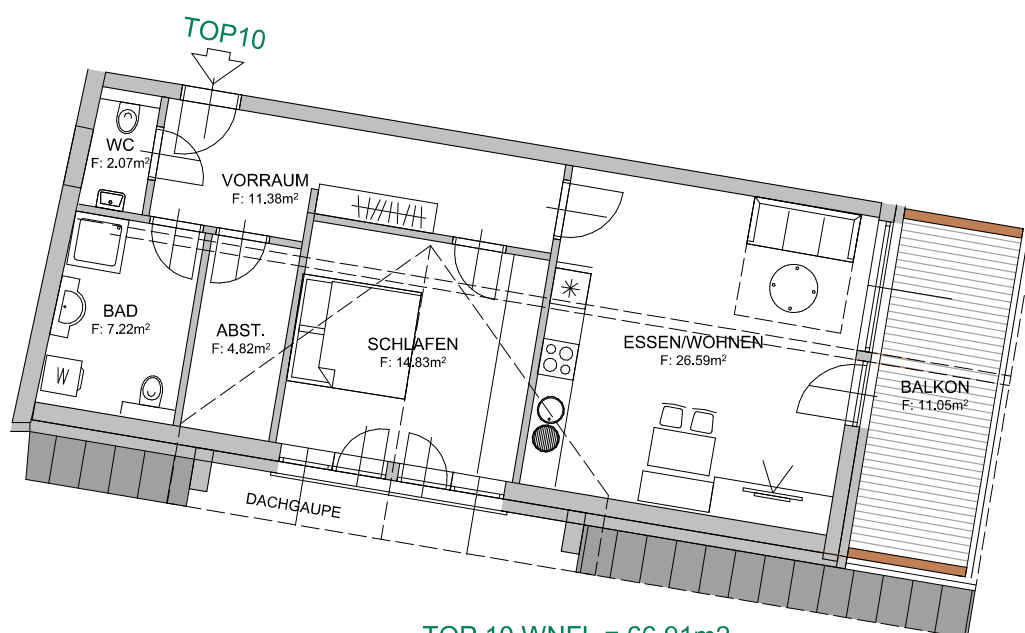
Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 66,91 m².

Durch den Vorraum mit anliegendem WC, 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 ca. 11,05 m² Größe!

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, sowie einen Abstellraum.

Dieses Appartement wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift



TOP 10 WNFL.= 66,91m²

WOHNFLÄCHE 66,91 m²

NUTZFLÄCHE ca. 81,52 m²

ZIMMER 2

SCHLAFZIMMER 1

BÄDER 1

BALKON ca. 11,05 m²

KELLERABTEIL 3,56 m²

AUSRICHTUNG Süd-Ost

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto

Top 11

Dachgeschoß

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 80,04 m².

Durch den Vorraum gelangt man direkt in eines der zwei Schlafzimmer. Dieses Zimmer grenzt an den ca. 10 m² großen Balkon und verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Außerdem gelangen Sie durch den Vorraum mit anliegendem Badezimmer, WC und Abstellraum direkt in den hellen Wohn-,Koch- und Essbereich mit großzügiger Aufteilung. Von hier aus kommen Sie direkt auf den neu errichteten Lärchenholzbalkon mit insgesamt 11,05m² Größe und in das zweite Schlafzimmer.

WOHNFLÄCHE 80,04 m²

NUTZFLÄCHE ca. 103,84 m²

ZIMMER 3

SCHLAFZIMMER 1

BÄDER 1

BALKON ca. 21,2 m²

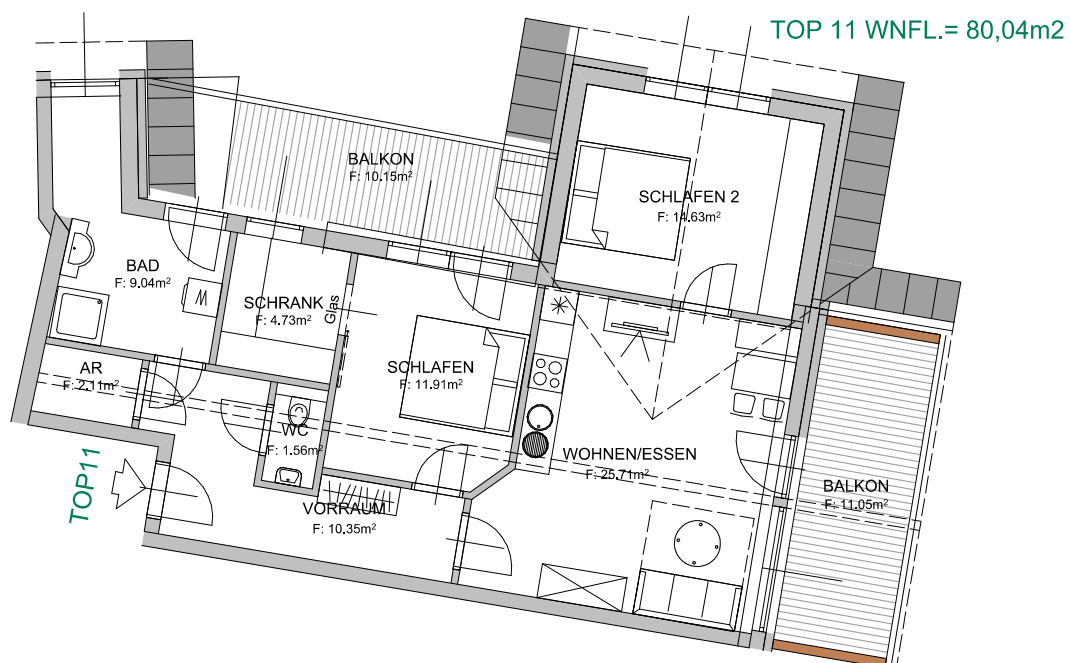
KELLERABTEIL 3,56 m²

AUSRICHTUNG Nord-Ost

KAUFPREIS laut Preisblatt
brutto

Dieses Apartment wird schlüsselfertig und unmöbliert übergeben.

Generationengerecht mit Lift



murleben in Stadl an der Mur

Das Haus Lindlbauer in Stadl an der Mur wartet mit großzügigem Grundrissen, Balkon, eigenem KFZ-Parkplatz, sowie einem Kellerabstellraum auf Sie. Die Apartments 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.

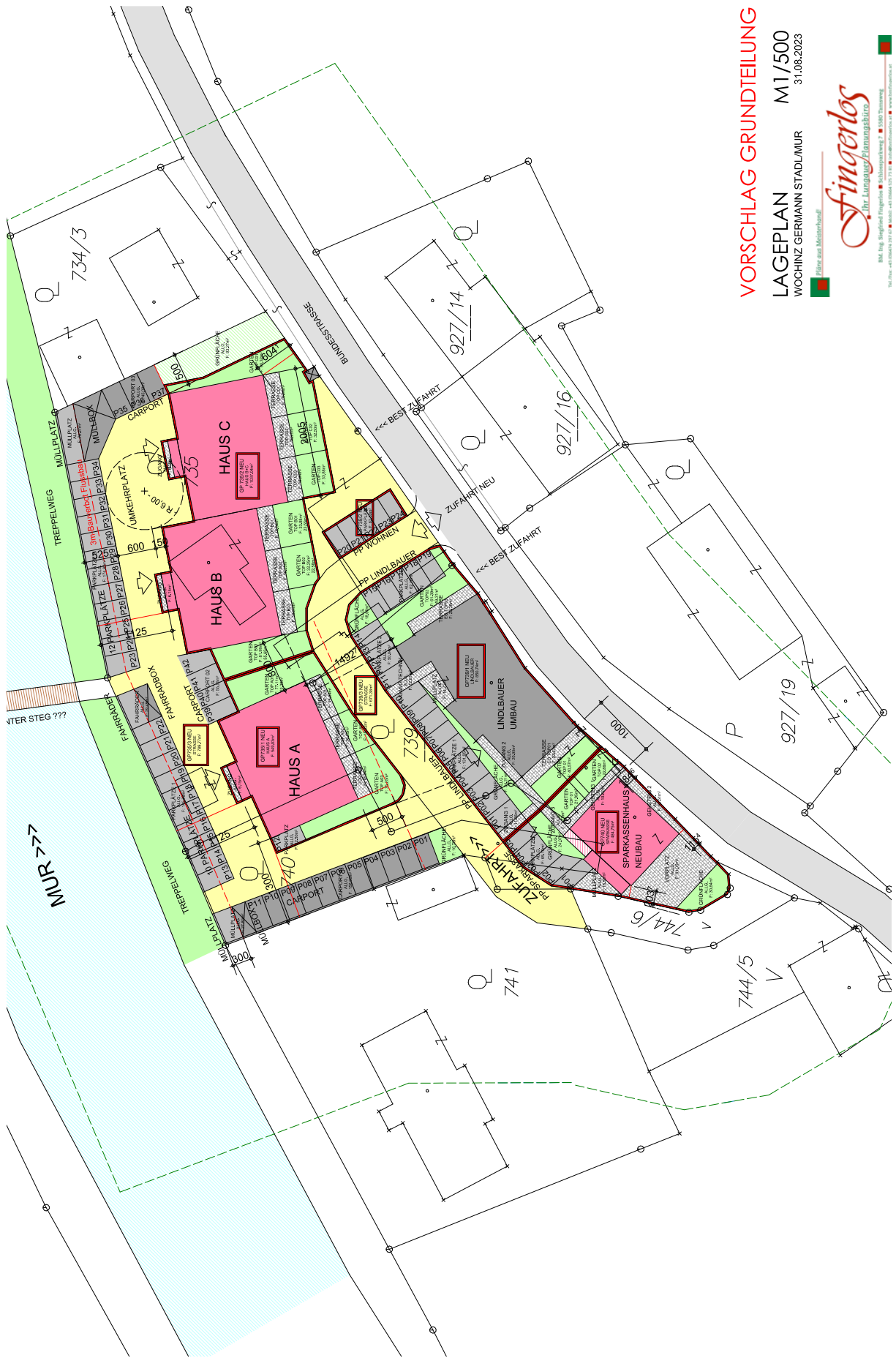
Alle Wände werden mit hochwertigen Vollholz gefertigt. Außen wird biologisch mit Holzfaserplatten isoliert (kein Styropor). Die moderne Fußbodenheizung mit Anschluss an die Bio-Fernwärme steigert das Wohlbefinden.

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 Wohnerlebnis 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.





VORSCHLAG GRUNDTEILUNG

LAGEPLAN M1/500
WOCHINZ GERMANN STADLMUR 31.08.2023



BAU Ing. Ingrid Fingerlos • 3300 Langau • 03022 23333
 www.fingerlos.at • www.mastrhand.at

Bau - und Leistungsbeschreibung

Für die Bereiche Bad und WC stehen drei Varianten zur Verfügung. Sie können aus drei Verfliesungsmöglichkeiten 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.

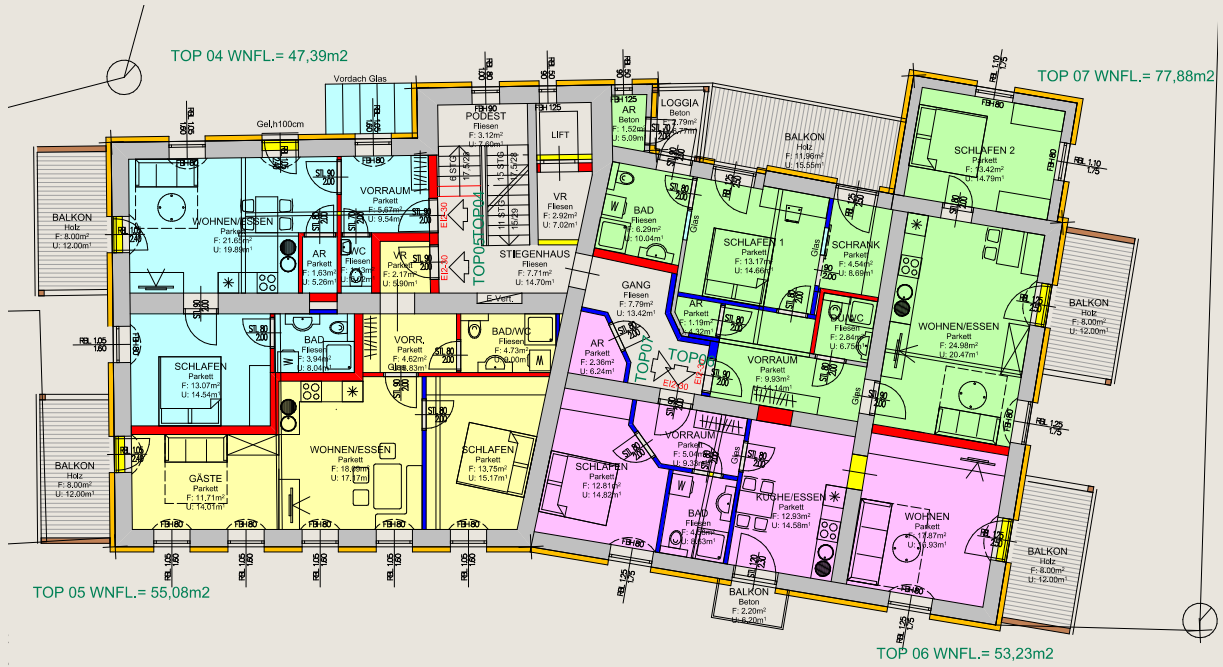
Fenster: Sind aus Kunststoff-Alu und werden mit Dreifach Isolierglas ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in Weiß, oder auf Wunsch mit Altholz ausgeführt, die Außenfensterbänke in Alu, passend zu den restlichen Blechabdeckungen.

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

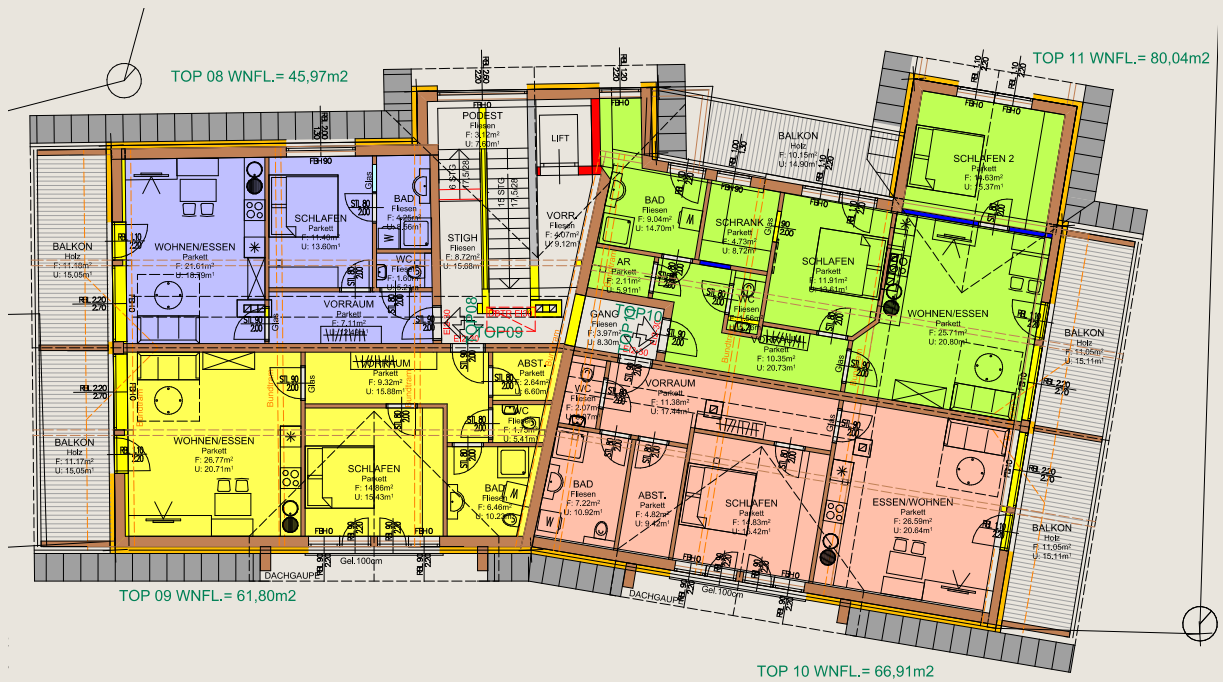
Böden: Markenparkettböden aus Österreich, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden.

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

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



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.

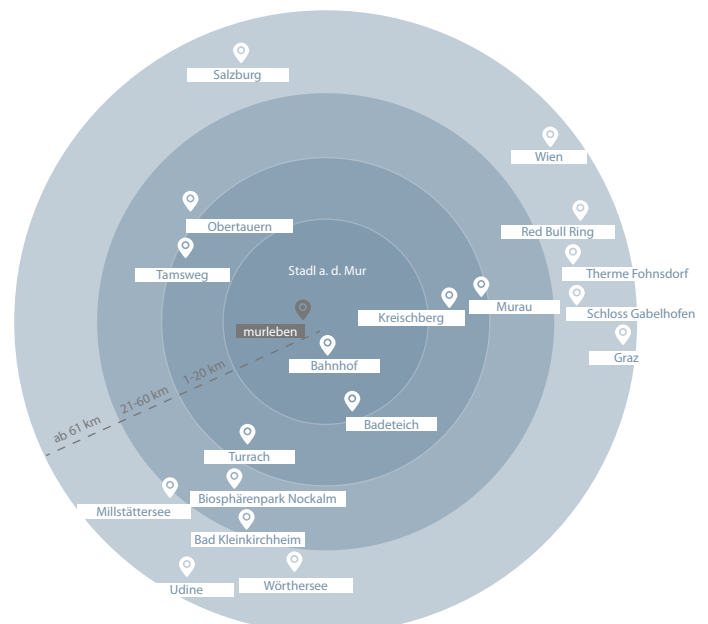
Sport

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 Sporteinheit 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...



Aufblühen im Frühling

herrliche Temperatur im Sommer

großzügiges Sportangebot

Badeteich

...& genießen



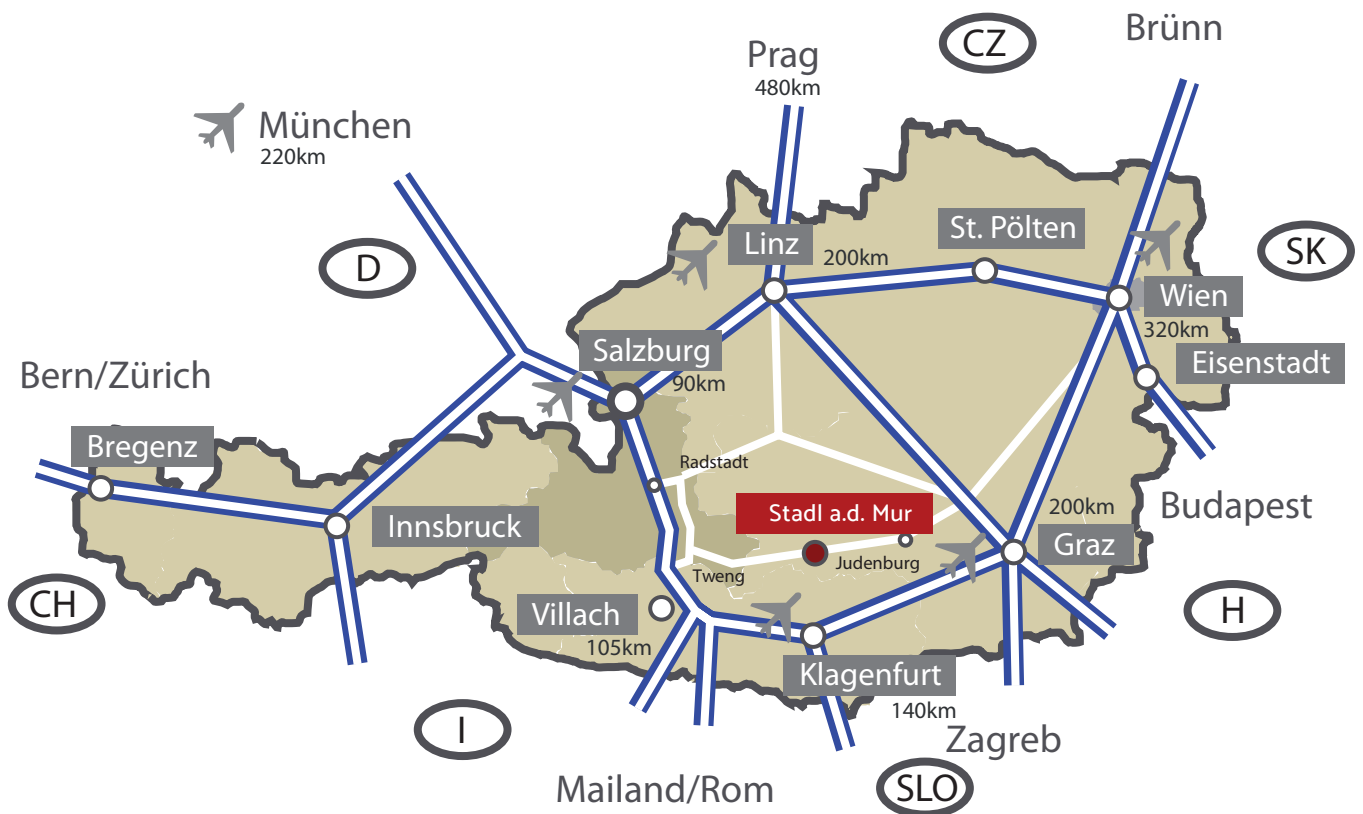
traumhafte Fernsicht
und Wanderzeit Herbst
Kulinarik- Bauernherbst

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



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