



CENTROOMS - INVESTORENPROJEKT FÜR GÄSTEZIMMERVERMIETUNG

Salzburgerstraße 14 - 4650 Lambach

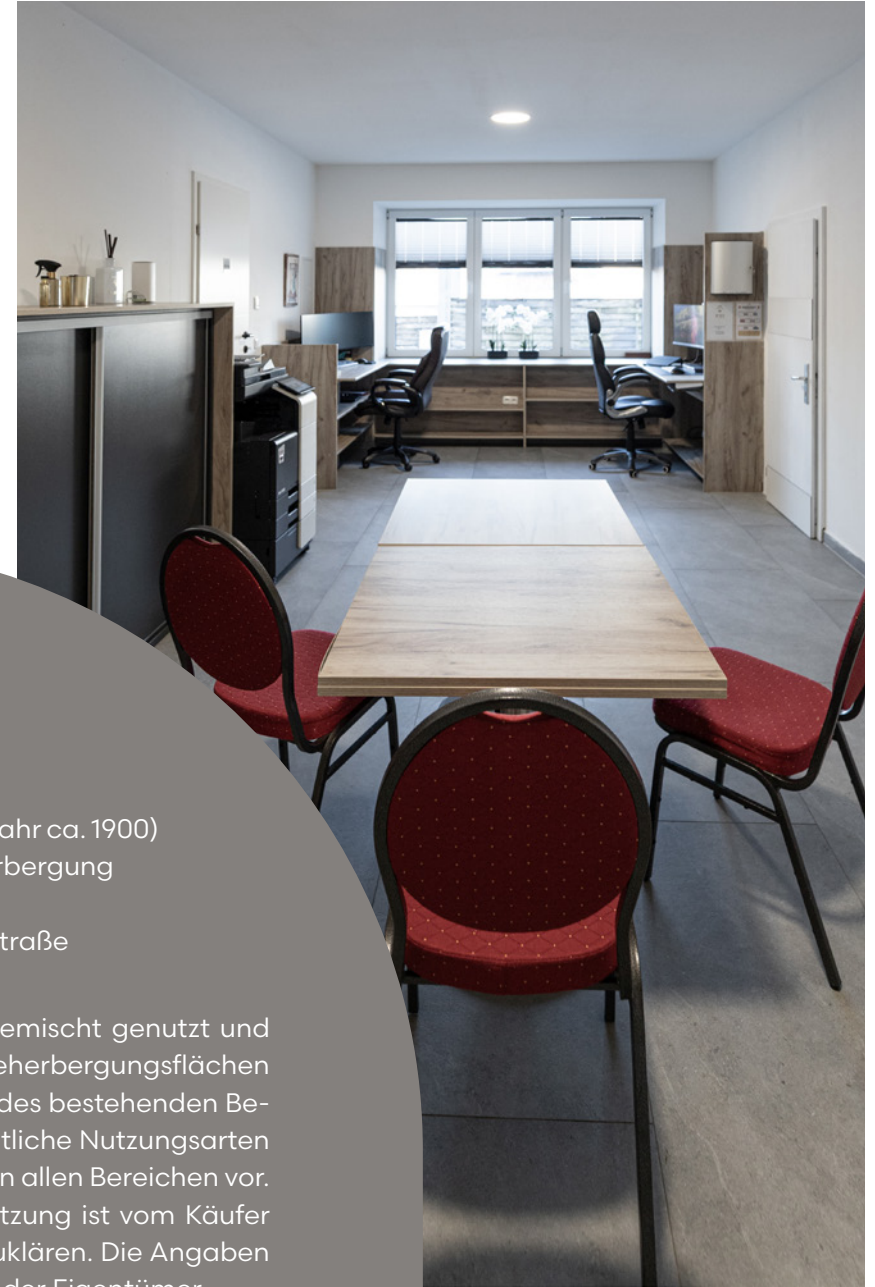


GEMISCHT GENUTZTES BESTANDSOBJEKT IN LAMBACH DERZEIT GENUTZT ALS BÜRO- UND BEHERBERGUNGSFLÄCHE

Diese gemischt genutzte Liegenschaft in zentraler Lage von Lambach bietet eine solide Bestandsstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt wird aktuell überwiegend als Büro- bzw. Beherbergungsimmobilie genutzt und überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung sowie die gute Erreichbarkeit.

Im genehmigten Bestandsbereich stehen unter anderem acht Zimmer im Obergeschoss sowie weitere Einheiten im Erdgeschoss zur Verfügung. Die vorhandene Struktur eignet sich für unterschiedliche Nutzungskonzepte im Bereich Büro, Dienstleistung oder Beherbergung.

Die zentrale Ortslage, die sehr gute Verkehrsanbindung (B1, Autobahnnähe, Bahnanschluss) sowie die Nähe zum Pferdesportzentrum Stadl-Paura unterstreichen die Standortqualität. Die Nutzung und Flächenangaben beziehen sich auf den aktuellen Bestand; allfällige Änderungen sind vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden abzuklären.



ALLGEMEINES

- Gemischt genutzte Liegenschaft
- Bestandsobjekt (Altbestand, Baujahr ca. 1900)
- Aktuelle Nutzung: Büro und Beherbergung
- Teilweise sanierter Bestand
- Zentrale Lage an der Salzburgerstraße

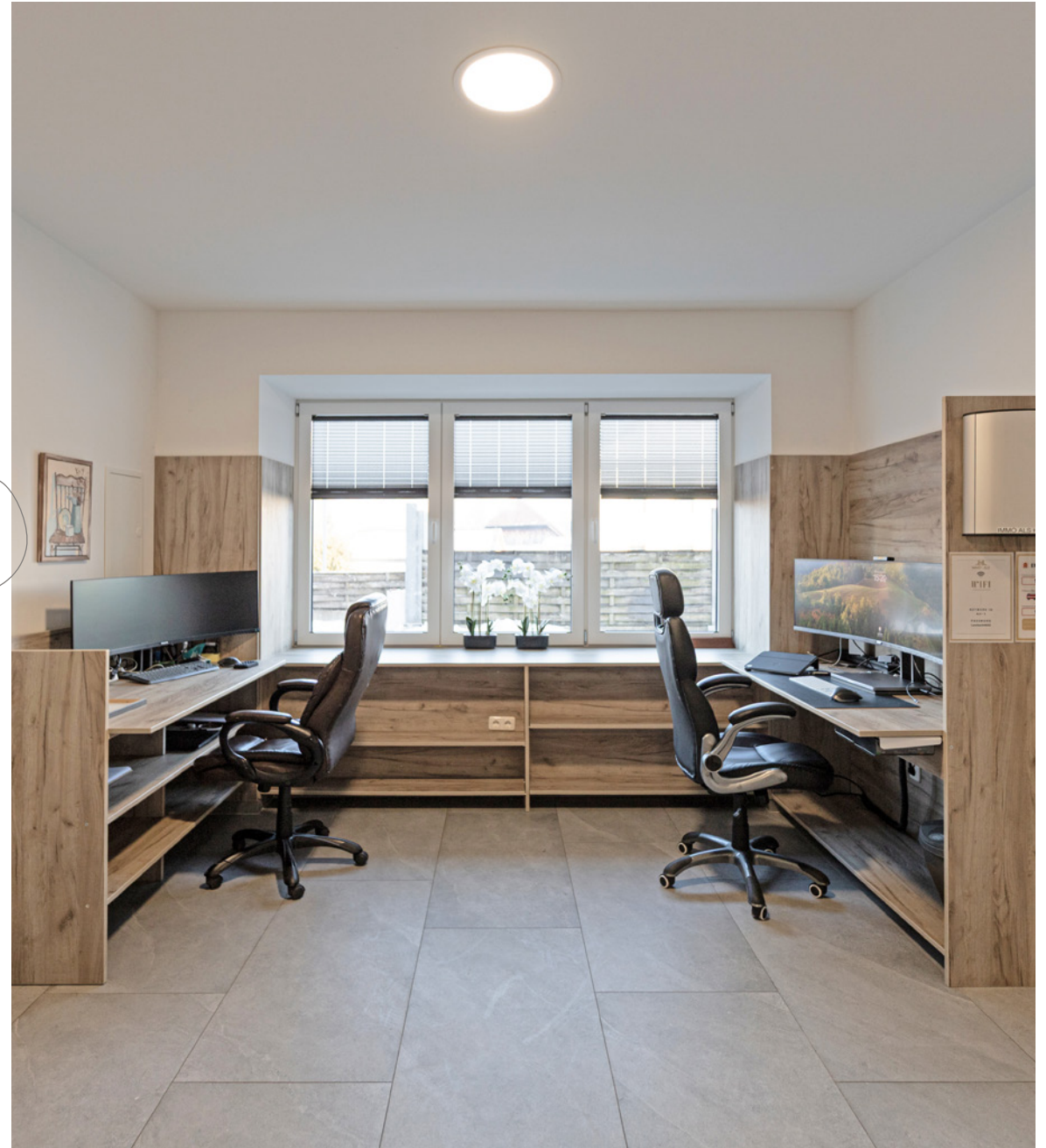
Die gegenständliche Liegenschaft wird aktuell gemischt genutzt und umfasst Bereiche, die derzeit als Büro- sowie Beherbergungsflächen verwendet werden. Die Nutzung erfolgt auf Basis des bestehenden Bestands. Eine baurechtliche Genehmigung für sämtliche Nutzungsarten liegt nach Angaben der Eigentümer derzeit nicht in allen Bereichen vor. Eine allfällige Anpassung oder Änderung der Nutzung ist vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden abzuklären. Die Angaben zur aktuellen Nutzung beruhen auf Informationen der Eigentümer.

HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage in der Marktgemeinde Lambach
- Gemischte Nutzung (Büro / Beherbergung)
- Mehrere Nutzungseinheiten
- Zeitgemäße Heiztechnik (Luftwärmepumpe)
- Fußbodenheizung, getrennt pro Einheit
- Stellplätze am Grundstück und in unmittelbarer Nähe
- Solider Bestandsbau mit Entwicklungsmöglichkeiten
- Gute regionale Anbindung
- Infrastruktur fußläufig erreichbar
- Nähe zu Bahn, Nahversorgung, Gastronomie



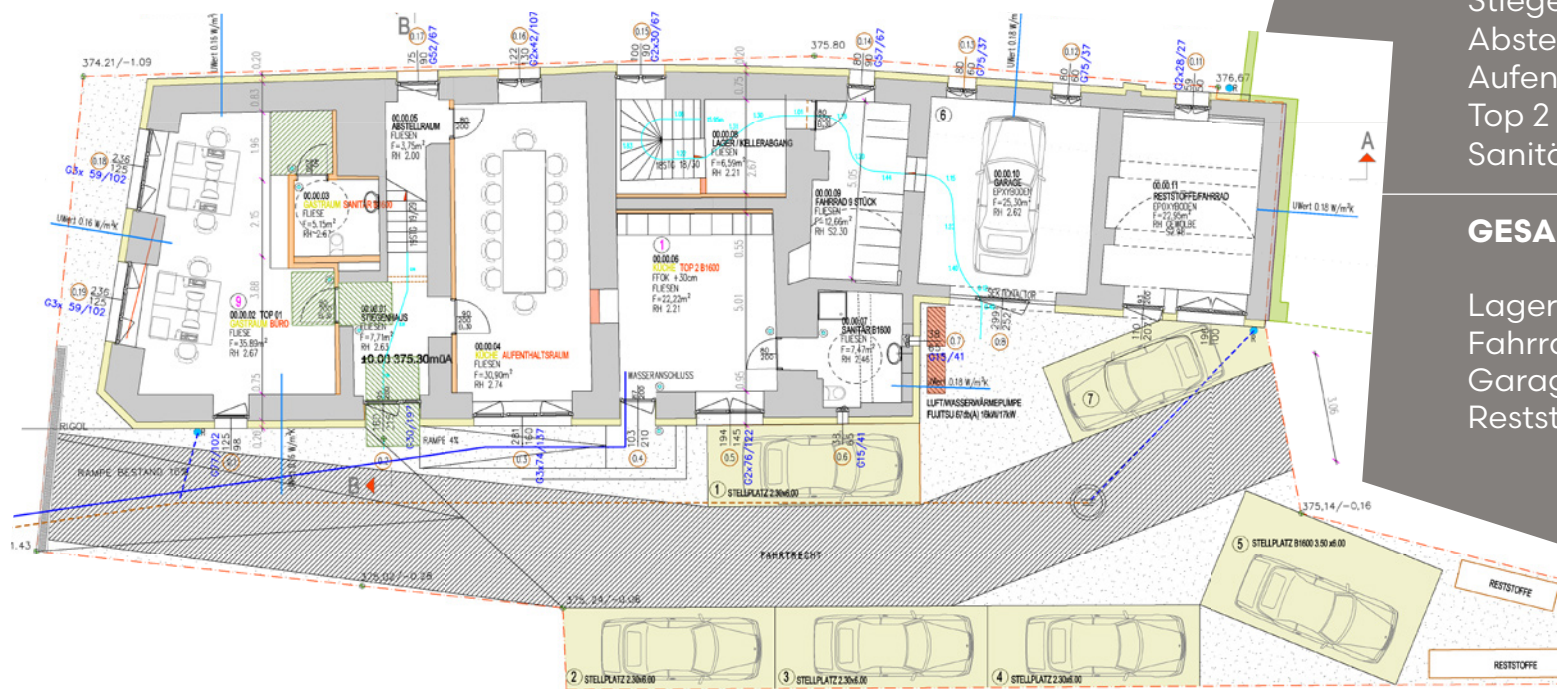
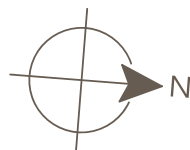






FLÄCHEN- WIDMUNGSPLAN

- Widmung „K“, für Kerngebiet

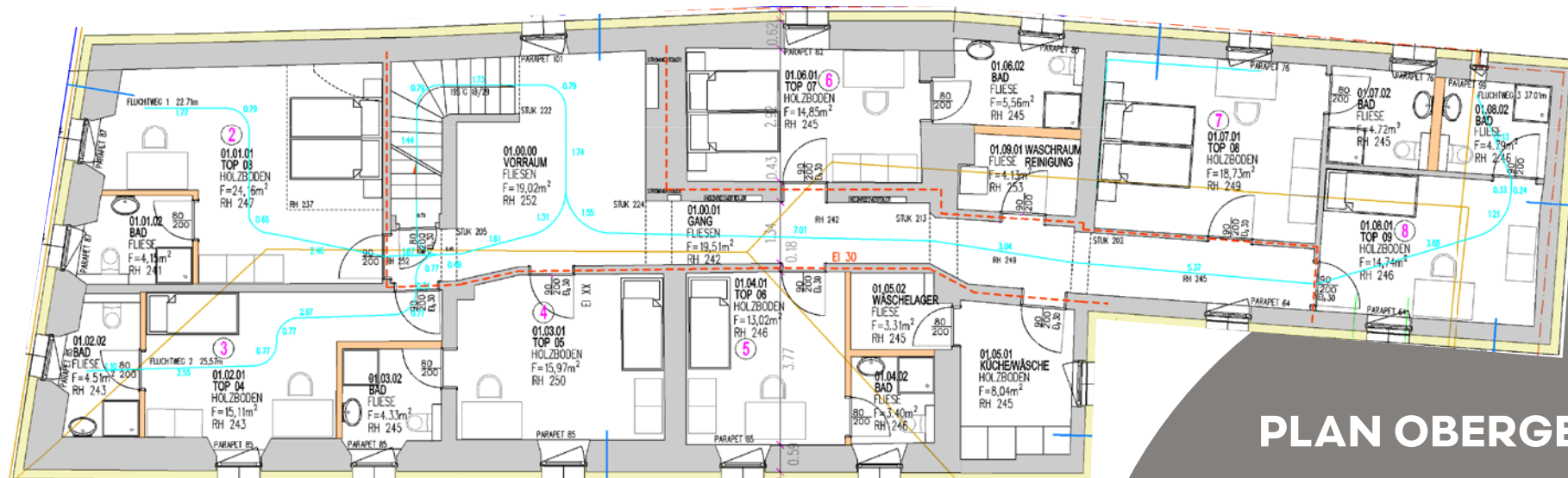


PLAN ERDGESCHOSS

Büro	35,89 m ²
Sanitär	5,15 m ²
Stiegenhaus	7,71 m ²
Abstellraum	3,75 m ²
Aufenthaltsraum	30,90 m ²
Top 2	22,22 m ²
Sanitär	7,47 m ²

GESAMT 113,09 m²

Lager Kellerabgang	6,59 m ²
Fahrrad	12,66 m ²
Garage	25,30 m ²
Reststoffe Fahrrad	22,95 m ²

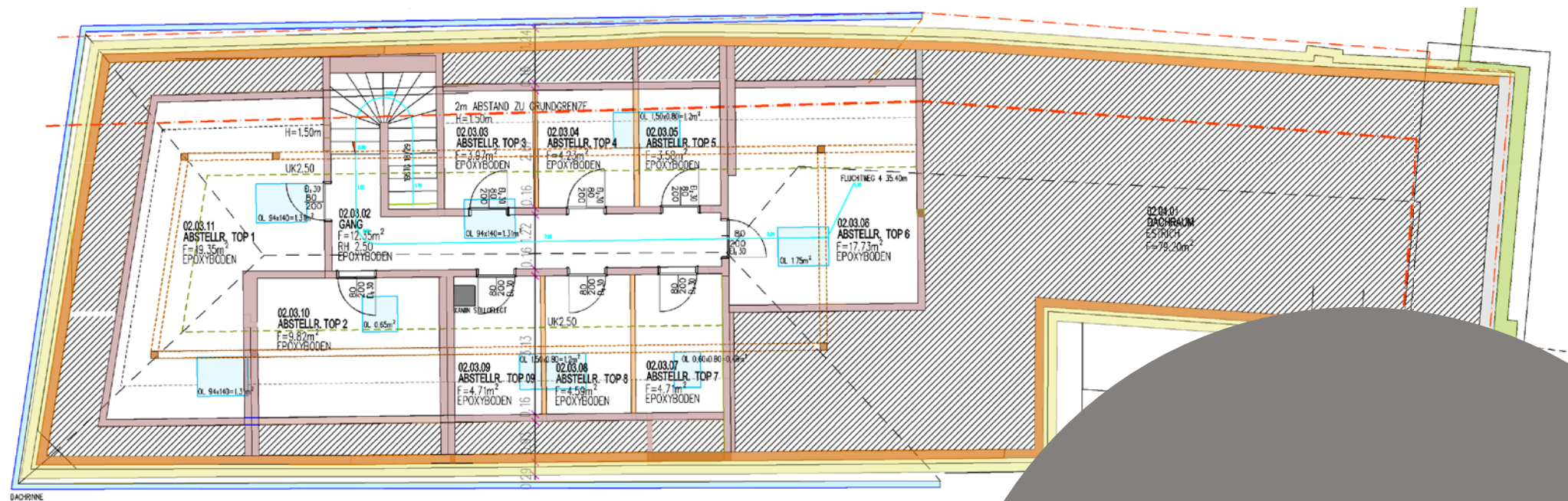


PLAN OBERGESCHOSS

Vorraum	19,02 m ²
Gang	19,51 m ²
Top 3	24,16 m ²
Top 3 - Bad	4,15 m ²
Top 4	15,11 m ²
Top 4 - Bad	4,51 m ²
Top 5	15,97 m ²
Top 5 - Bad	4,33 m ²
Top 6	13,02 m ²
Top 6 - Bad	3,40 m ²
Top 7	14,85 m ²
Top 7 - Bad	5,56 m ²
Top 8	18,73 m ²
Top 8 - Bad	4,72 m ²
Top 9	14,74 m ²
Top 9 - Bad	4,79 m ²
Waschküche	8,04 m ²
Wäschelager	3,31 m ²

GESAMT

197,92 m²



PLAN DACHGESCHOSS

Gang	12,35 m ²
Abstellraum Top 1	19,35 m ²
Abstellraum Top 2	9,82 m ²
Abstellraum Top 3	3,97 m ²
Abstellraum Top 4	4,23 m ²
Abstellraum Top 5	3,58 m ²
Abstellraum Top 6	17,73 m ²
Abstellraum Top 7	4,71 m ²
Abstellraum Top 8	4,59 m ²
Abstellraum Top 9	4,71 m ²

GESAMT **85,04 m²**



ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 46 kWh/m² Klasse B
f_{GEE,SK} : 0,82 Klasse A

Gültig bis 30.07.2034

GRUNDBUCH:

Grundbuch KG 51117 Lambach
EZ 68
GST-Nr. 63

DATEN

Grundstücksfläche: 659 m²

Baujahr: 1900

Brutto Grundfl.: ca. 525 m²

(lt. Energieausweis)

Konditionierte Fl.: ca. 420 m²

(lt. Energieausweis)

Flächenangaben: laut Einreichplan und Angaben der Eigentümer,
ohne Gewähr

KAUFPREIS

EUR 949.000-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.









ENTFERNUNGEN

Apotheke
Arzt
Bahnhof
Friseur
Nahversorger
Gastronomie
Freibad



220 m / 3 Min.
350 m / 5 Min.
950 m / 12 Min.
240 m / 4 Min.
400 m / 6 Min.
160 m / 2 Min.
850 m / 11 Min.

Lambach

Einwohner:innen: 3.912 (1. Jän. 2025)

Fläche: 3,74 km²

Lambach ist eine etablierte Marktgemeinde im Bezirk Wels-Land mit rund 3.900 Einwohner:innen und liegt zentral im Hausruckviertel in Oberösterreich. Der Ort verbindet eine gewachsene Ortsstruktur mit guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage zwischen regional bedeutenden Zentren wie Wels, dem oberösterreichischen Zentralraum und dem angrenzenden Salzkammergut.

Die Marktgemeinde verfügt über eine umfassende Grundversorgung mit Nahversorgern, Gastronomie, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einem eigenen Bahnhof mit regionaler und überregionaler Anbindung. Darüber hinaus zeichnet sich Lambach durch seine gute Erreichbarkeit über das überregionale Straßennetz aus. Die Nähe zur B1 (Wiener Straße) sowie die rasche Anbindung an die Westautobahn (A1) und weitere Hauptverkehrsachsen machen den Standort sowohl für den täglichen Verkehr als auch für überregionale Verbindungen attraktiv.

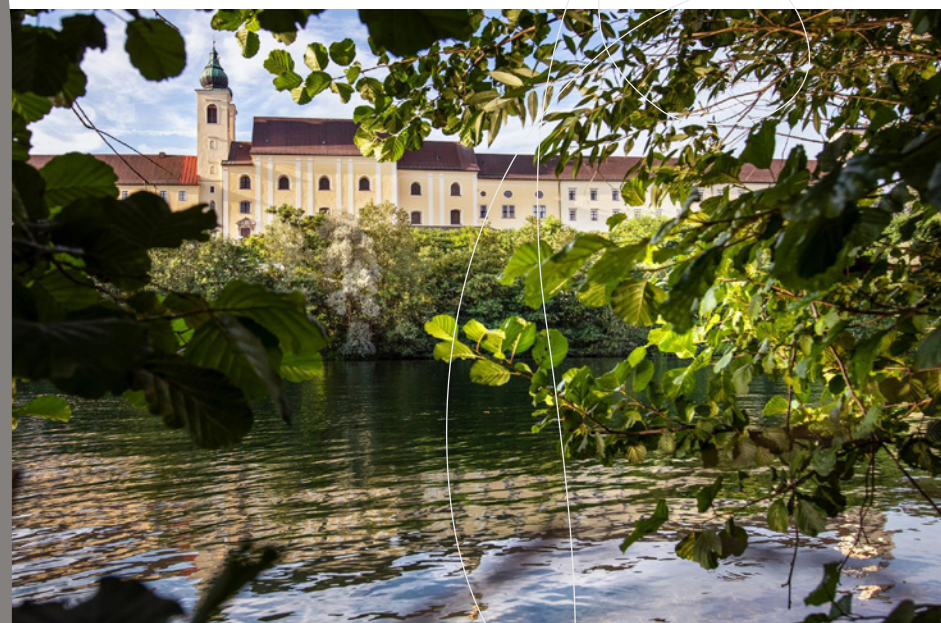
Diese verkehrsgünstige Lage wirkt sich auch auf den Beherbergungsbedarf in der Region aus. Lambach liegt in einem gut erreichbaren Knotenpunkt, der nicht nur Ziel-, sondern auch Durchgangsverkehr bedient. Dadurch besteht im Umfeld regelmäßige Nachfrage nach Unterkünften von Personen, die sich auf der Durch-

reise befinden oder Zwischenstopps im Raum Oberösterreich einlegen.

Ein weiterer Standortvorteil ergibt sich aus der Nähe zum international bekannten Pferdesportzentrum Stadl-Paura, das mit ganzjährig stattfindenden Turnieren, Trainings- und Ausbildungsangeboten eine kontinuierliche Besucherfrequenz aus dem In- und Ausland anzieht. In diesem Zusammenhang wird Lambach aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, der vorhandenen Infrastruktur und der kurzen Distanzen regelmäßig als Übernachtungsstandort im erweiterten Umfeld genutzt.

Geprägt wird das Ortsbild zudem durch das historisch bedeutende Benediktinerstift Lambach, das zur Identität und Aufenthaltsqualität des Ortes beiträgt. Gleichzeitig ist Lambach Teil eines wirtschaftlich aktiven Bezirks mit einer stabilen Struktur aus Gewerbe, Dienstleistung und regionaler Wirtschaft.

Insgesamt bietet Lambach eine ausgewogene Kombination aus zentraler Lage, sehr guter Verkehrsanbindung, funktionierender Infrastruktur und regionaler sowie überregionaler Bedeutung. Der Standort eignet sich sowohl für Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen als auch für Nutzungsformen, die von Besucherfrequenz, Veranstaltungen oder Durchreise profitieren.



KONTAKT

“**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Lukas Gabriel BSc.

M +43 699 10 15 05 15

E christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.