

**Ein Anwesen wie kein zweites - exklusives Zuhause in  
erstklassiger Lage mit italienischem Charme, stilvollem  
Pool und charmantem Weinkeller in Steyr**

 IMMOQUELLE



**Objektnummer: 6674/158**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4407 Steyr
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	284,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	317,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	116,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

T +43 660 70 56 199











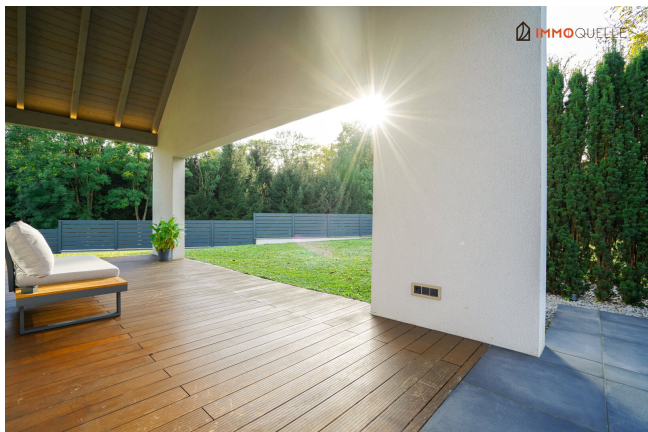






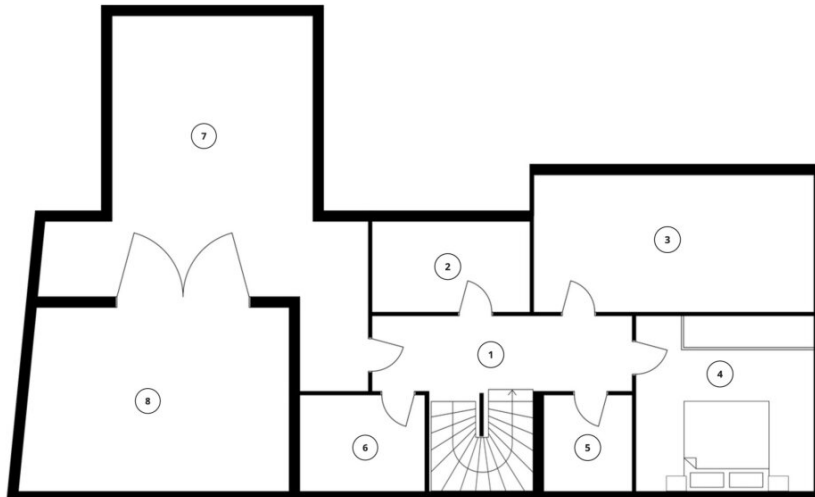








# KELLERGESCHOSS



## Ein Anwesen wie kein zweites

Exklusives Zuhause in erstklassiger Lage mit italienischem Charme, stilvollem Pool und charmantem Weinkeller in Steyr



Adresse: 4407 Steyr

01	FLUR	9,54 m <sup>2</sup>
02	TECHNIK	8,84 m <sup>2</sup>
03	SPORT/MUSIKZIMMER	21,69 m <sup>2</sup>
04	GÄSTEZIMMER	13,60 m <sup>2</sup>
05	AR	4,62 m <sup>2</sup>
06	WASCHKÜCHE	6,60 m <sup>2</sup>
07	WHISKEY LOUNGE	34,53 m <sup>2</sup>
08	WEINKELLER	16,90 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 116,32 m<sup>2</sup>

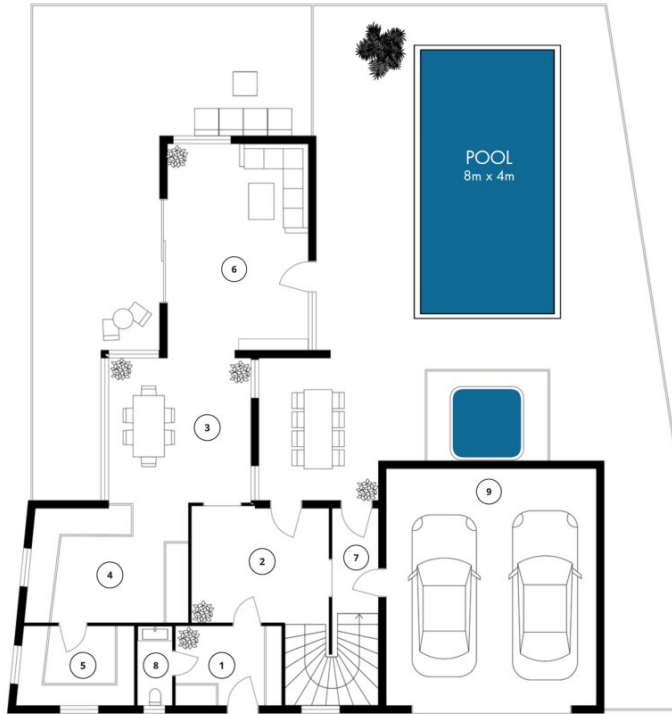
Stand: Oktober 2024

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4400 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# ERDGESCHOSS



## Ein Anwesen wie kein zweites

Exklusives Zuhause in erstklassiger Lage mit italienischem Charme, stilvollem Pool und charmantem Weinkeller in Steyr



Adresse: 4407 Steyr

01	DIELE	7,92 m <sup>2</sup>
02	VORRAUM	15,00 m <sup>2</sup>
03	ESSEN	21,00 m <sup>2</sup>
04	KÜCHE	12,76 m <sup>2</sup>
05	SPEIS	8,45 m <sup>2</sup>
06	WOHNEN	27,32 m <sup>2</sup>
07	DIELE	3,15 m <sup>2</sup>
08	WC	2,64 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 98,24 m<sup>2</sup>

09	GARAGE	43,39 m <sup>2</sup>
----	--------	----------------------

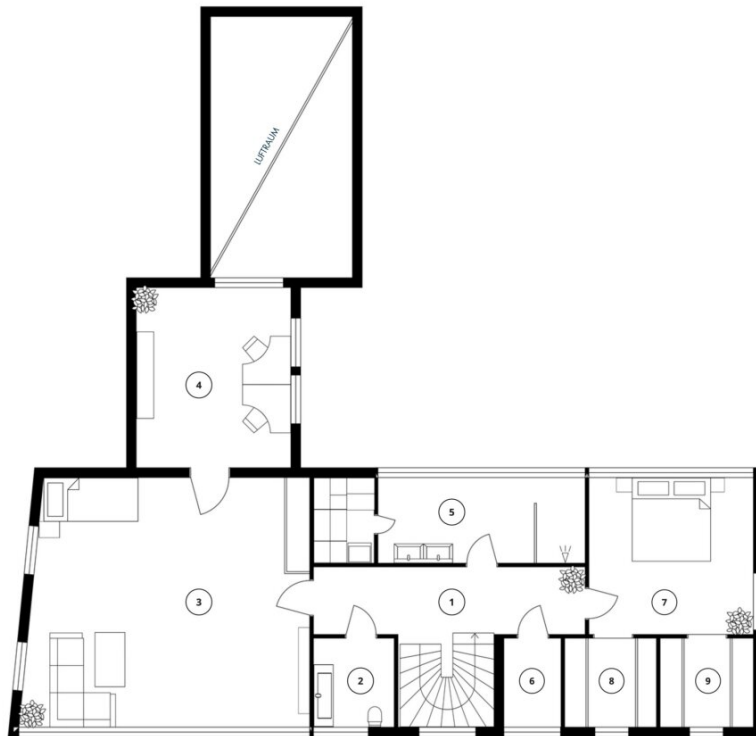
Stand: Oktober 2024

Verkauf:



Kaiser Joseph-Platz 2B, 4400 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# OBERGESCHOSS



## Ein Anwesen wie kein zweites

Exklusives Zuhause in erstklassiger Lage mit italienischem Charme, stilvollem Pool und charmantem Weinkeller in Steyr



Adresse: 4407 Steyr

01	FLUR	7,48 m <sup>2</sup>
02	WC	4,30 m <sup>2</sup>
03	ZIMMER / BÜRO	32,72 m <sup>2</sup>
04	ZIMMER / BÜRO	18,57 m <sup>2</sup>
05	BAD & SAUNA	13,78 m <sup>2</sup>
06	ABSTELLRAUM	3,01 m <sup>2</sup>
07	SCHLAFEN	13,00 m <sup>2</sup>
08	SCHRANKRAUM	4,95 m <sup>2</sup>
09	SCHRANKRAUM	4,95 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 102,76 m<sup>2</sup>

Stand: Oktober 2024

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4400 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at



## Objektbeschreibung

### **Ein Anwesen wie kein zweites - exklusives Zuhause in erstklassiger Lage mit italienischem Charme, stilvollem Pool und charmantem Weinkeller in Steyr zu verkaufen**

Willkommen in einem Anwesen, das Exklusivität und unvergleichlichen Komfort meisterhaft vereint. Hier verschmelzen ländliche Intimität und modern-urbaner Lifestyle mit einem Hauch italienischer Lebensfreude zu einem harmonischen Zuhause. Jedes Detail ist liebevoll gestaltet und lädt ein, die perfekte Balance zwischen Eleganz und Geborgenheit zu erleben.

Auf über 6.000 m<sup>2</sup> in begehrter Steyrer Lage verbirgt sich dieses herrschaftliche Schmuckstück hinter blickdichten Zäunen und zypressenartigen Hecken. Sie erahnen die Exklusivität von außen, begreifen sie aber erst, wenn Sie standesgemäß durch die Einfahrt und an den Olivenbäumen vorbei vorfahren. Sie kommen vor der Doppel-Garage mit Kipptor (in Thermoescche) und Elektroladestation zum Halten.

Über einen einladenden Eingangsbereich betreten Sie Ihr Zuhause und gelangen in die moderne Wohnküche samt angeschlossener Back Kitchen - hochwertig ausgestattet mit allen Geräten, Entkalkungsanlage und grifflosen Schubkästen in strahlendem Weiß, die einen schönen Kontrast zum anthrazitfarbenen Fliesenboden bilden. Die Küche gleitet in den Essbereich mit Molto-Luce-Leuchten und die Nord-Ost-Terrasse über, wobei bodentiefe Fenster (3-fach-Verglasung) eine fast südländische Verschmelzung von Innen- und Außenraum suggerieren. Mobiliar in Tischlerqualität fügt sich dabei wie selbstverständlich in den Wohnraum ein.

Auch die Bäder sind reinstes-Wellness-Vergnügen. Abseits des schicken Gäste-WCs profitieren Sie im Obergeschoss von einer begehbaren Dusche und einer großzügigen Sauna – während der Keller ein zusätzliches Badezimmer bereitstellt.

Das Herzstück ist jedoch das Wohnzimmer mit Kachelofen, das mit dramatischen, bis ins Dachgeschoss reichenden Decken Beverly-Hills-Feeling aufkommen lässt. Nach Südwesten schließt sich die L-förmige Hauptterrasse an, die als natürlicher Übergang zum toskanischen Innenhof dient. Warum nach Italien fahren, wenn man die Natursteinmauer und den beheizbaren Pool direkt vor der Haustür hat - und den Sonnenuntergang mit einem Drink aus dem Whirlpool genießen kann? Die ganztägige Sonneneinstrahlung verwandelt dabei selbst graue Oktobertage in bunte Herbstlaubstimmung ...

... Jetzt weiterlesen & [Exposé anfragen!](#)

**Sie möchten diese einzigartige Immobilie Ihr Eigen nennen? Gerne machen wir eine persönliche & diskrete Besichtigung mit Ihnen aus. Wir freuen uns auf Sie!**

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap