

Zwei Welten unter einem Dach - Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Gastgewerbe und großem Grundstück



Objektnummer: 6674/166

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Art: | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4596 Zehetner |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Wohnfläche: | 537,64 m ² |
| Nutzfläche: | 210,17 m ² |
| Zimmer: | 8 |
| Stellplätze: | 20 |
| Heizwärmebedarf: | B 43,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Kaufpreis: | 990.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















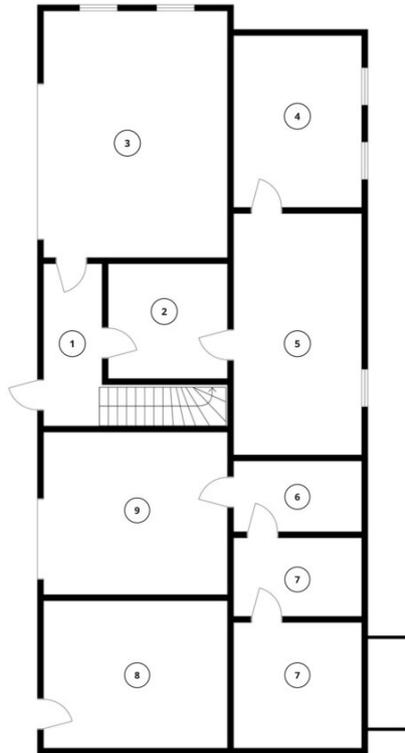








KELLERGECHOSS WOHNHAUS



Zwei Welten unter einem Dach

Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Gastgewerbe und großem Grundstück – perfekt für Familien, Selbständige, Gastwirte oder Bauträger



Adresse: 4594 Steinbach an der Steyr

| | | |
|----|----------|----------------------|
| 01 | FLUR | 5,53 m ² |
| 02 | LAGER | 16,51 m ² |
| 03 | GARAGE | 44,77 m ² |
| 04 | LAGER | 23,33 m ² |
| 05 | LAGER | 29,08 m ² |
| 06 | SCHLEUSE | 9,20 m ² |
| 07 | HEIZEN | 26,02 m ² |
| 08 | LAGER | 26,51 m ² |
| 09 | GARAGE | 29,22 m ² |

Nutzfläche: ca. 210,17 m²

Stand: Jänner 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser-Joseph-Platz 2B, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

ERDGESCHOSS WOHNHAUS



Zwei Welten unter einem Dach

Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Gastgewerbe und großem Grundstück – perfekt für Familien, Selbständige Gastwirte oder Bauträger



Adresse: 4594 Steinbach an der Steyr

| | | |
|----|----------------|----------------------|
| 01 | FLUR | 15,49 m ² |
| 02 | KOCHEN / ESSEN | 30,63 m ² |
| 03 | WOHNEN | 42,70 m ² |
| 04 | SR | 10,28 m ² |
| 05 | SCHLAFEN | 13,27 m ² |
| 06 | KINDER | 12,21 m ² |
| 07 | BADEZIMMER | 11,28 m ² |
| 08 | WC | 2,92 m ² |

Wohnfläche Wohnhaus: 138,78 m²

Wohnfläche Gastgewerbe: 99,70 m²

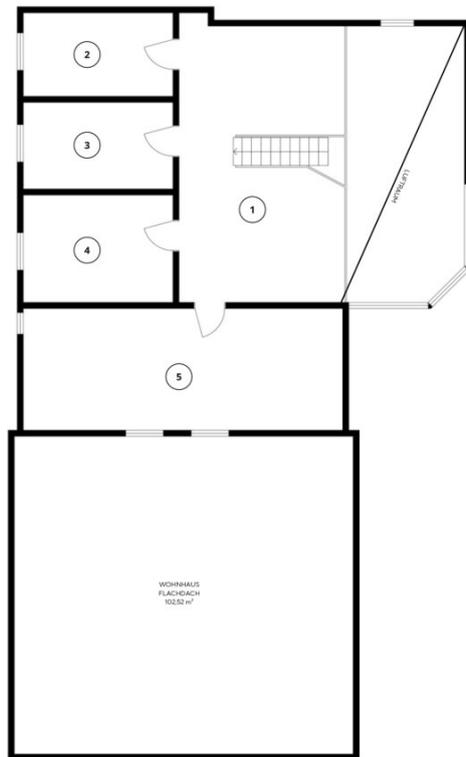
Stand: Jänner 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

DACHGESCHOSS WOHNHAUS



Zwei Welten unter einem Dach

Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Gastgewerbe und großem Grundstück – perfekt für Familien, Selbständige Gastwirte oder Bauträger



Adresse: 4594 Steinbach an der Steyr

| | | |
|----|------------|----------------------|
| 01 | GALLERIE | 37,22 m ² |
| 02 | KINDER | 12,60 m ² |
| 03 | BÜRO | 12,60 m ² |
| 04 | BADEZIMMER | 12,60 m ² |
| 05 | KINDER | 40,07 m ² |

Wohnfläche: ca. 115,09 m²

Stand: Jänner 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Zwei Welten unter einem Dach

Vielseitiges Anwesen mit Wohnhaus, Gastgewerbe und großem Grundstück – perfekt für Familien, Selbständige Gastwirte oder Bauträger

Inmitten der Natur und doch nah an Steyr und Grünburg

Willkommen am Kaiblinger Kogel 1 in 4596 Steinbach an der Steyr! Diese außergewöhnliche Immobilie vereint ein neuwertiges Wohnhaus mit einem umfassend revitalisierten Gastgewerbe auf einem großen Grundstück und bietet Ihnen damit vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Ob Sie als Familie ein großzügiges Zuhause suchen und das Gasthaus verpachten möchten, als Selbstständige selbst ein florierendes Lokal führen wollen oder als Bauträger an einem spannenden Projekt interessiert sind – hier können Sie Ihre Visionen verwirklichen.

Das **Wohnhaus** wurde 2008 errichtet und begeistert durch hochwertige Materialien sowie einen ebenso modernen wie gemütlichen Charakter. Auf einer Wohnfläche von ca. 253,87 m² erstrecken sich vier Schlafzimmer, zwei Bäder (eines davon noch im Rohbau, aber vorbereitet), ein offener Wohn- und Essbereich mit Kamin, eine Galerie mit lichtdurchfluteten Glasfronten sowie ein Weinkeller im voll unterkellerten Bereich. Die Hackschnitzelheizung und Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Raumklima, während der hochwertige Parkettboden und die großen Fensterfronten eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das rund 2.231 m² große Grundstück rund um das Wohnhaus bietet einen weitläufigen Garten mit rund 1.700 m², in dem sich sogar eine beleuchtete Eisstockbahn befindet – perfekt für gesellige Abende in der kalten Jahreszeit.

Das **Gastgewerbe** wurde kernsaniert und zeichnet sich durch eine nachhaltige, hochwertige Bauweise aus. Auf einer Nutzfläche von ca. 537,64 m² stehen ein Stüberl mit 48 Sitzplätzen, eine Gaststube mit 29 Sitzplätzen, ein Wintergarten mit 24 Plätzen sowie ein Gastgarten mit 60 Außenplätzen zur Verfügung. Eine professionelle Küche, diverse Lager- und Kühlräume sowie WC-Anlagen (inklusive barrierefreiem WC) runden das Angebot ab. Außerdem stehen acht Gästezimmer zur Verfügung, vier davon im Gasthaus selbst und vier weitere im angrenzenden Wohnhaus. Auf dem Areal befinden sich darüber hinaus große Parkmöglichkeiten mit mindestens 20 Stellplätzen.

Die ruhige Lage bietet Privatsphäre und Entspannung, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Grünburg ist in nur sechs Minuten mit dem Auto erreichbar, nach Steyr benötigen Sie etwa 20 Minuten. Das weitläufige Grundstück gliedert sich in 1.096 m² rund um das Gasthaus und 2.231 m² rundum das Wohnhaus. Hier können Sie Natur pur genießen und zahlreiche Outdoor-Aktivitäten unternehmen – ein Paradies für Naturliebhaber, Familien mit Kindern oder all jene, die das Landleben schätzen.

Diese Immobilie vereint Wohnidylle und unternehmerisches Potenzial in einzigartiger Form. Ob Sie das Gasthaus weiterführen, verpachten oder als Bauträger das Areal neu gestalten möchten – die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Die moderne Ausstattung, die ruhige Lage und das großzügige Platzangebot machen dieses Anwesen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Ihre Zukunftspläne.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über dieses vielseitige Anwesen zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen vor Ort alle Details zu zeigen und gemeinsam Ihre Ideen zu besprechen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <3.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap