

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



**Objektnummer: 6674/165**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4596 Zehetner
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	253,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,17 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	537,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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







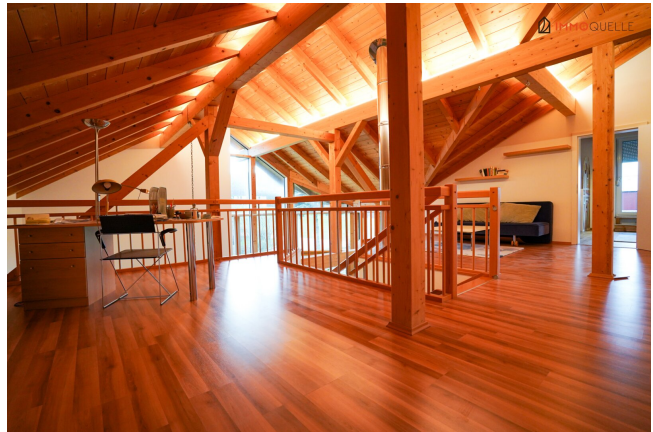
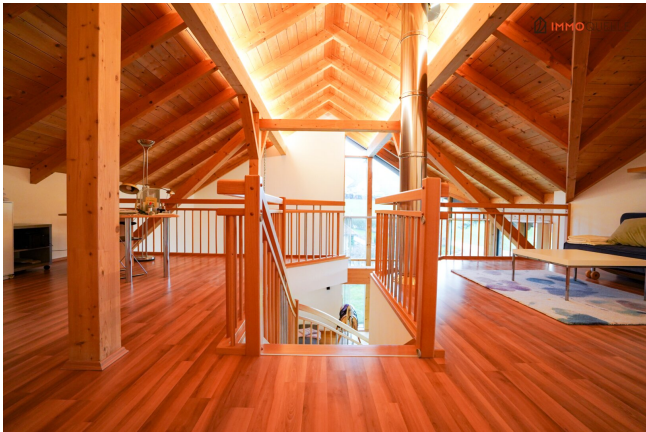






















IMMO









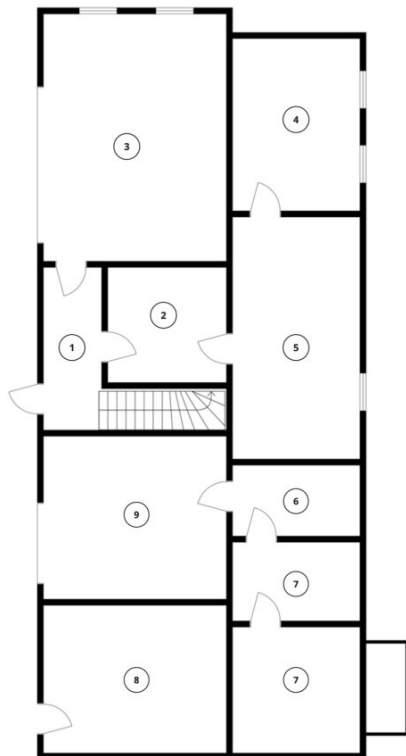








## KELLERGESCHOSS WOHNHAUS



### 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 <sup>2</sup>
02	LAGER	16,51 m <sup>2</sup>
03	GARAGE	44,77 m <sup>2</sup>
04	LAGER	23,33 m <sup>2</sup>
05	LAGER	29,08 m <sup>2</sup>
06	SCHLEUSE	9,20 m <sup>2</sup>
07	HEIZEN	26,02 m <sup>2</sup>
08	LAGER	26,51 m <sup>2</sup>
09	GARAGE	29,22 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 210,17 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
02	KOCHEN / ESSEN	30,63 m <sup>2</sup>
03	WOHNEN	42,70 m <sup>2</sup>
04	SR	10,28 m <sup>2</sup>
05	SCHLAFEN	13,27 m <sup>2</sup>
06	KINDER	12,21 m <sup>2</sup>
07	BADEZIMMER	11,28 m <sup>2</sup>
08	WC	2,92 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnhaus: 138,78 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Gastgewerbe: 99,70 m<sup>2</sup>**

Stand: Jänner 2025

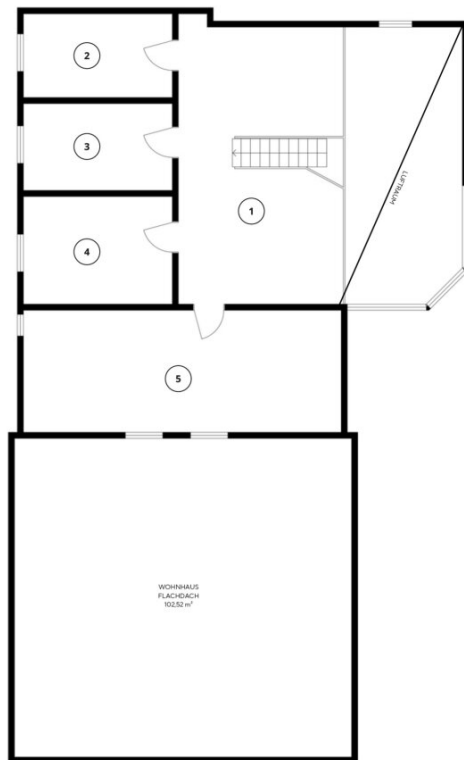
Verkauf:



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 <sup>2</sup>
02	KINDER	12,60 m <sup>2</sup>
03	BÜRO	12,60 m <sup>2</sup>
04	BADEZIMMER	12,60 m <sup>2</sup>
05	KINDER	40,07 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 115,09 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Grundstück rund um das Wohnhaus bietet einen weitläufigen Garten mit rund 1.700 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> rund um das Gasthaus und 2.231 m<sup>2</sup> 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.

**Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <5.000m

**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