

**Betriebsliegenschaft in Top-Frequenzlage von Steyr –  
Vielfältiges Potenzial auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläch**



**Objektnummer: 7984/58**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 242,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Romana Eggendorfer-Breitenfelner**

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Hübnersiedlung 4  
3291 Gaming

T +43 670 1950240

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

A professional headshot of Maximilian Mayrhofer, a man with short brown hair and a beard, wearing a grey suit jacket, a white shirt, and a blue tie. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a solid black color.

  
**Maximilian Mayrhofer**  
— IMMOBILIEN —

Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

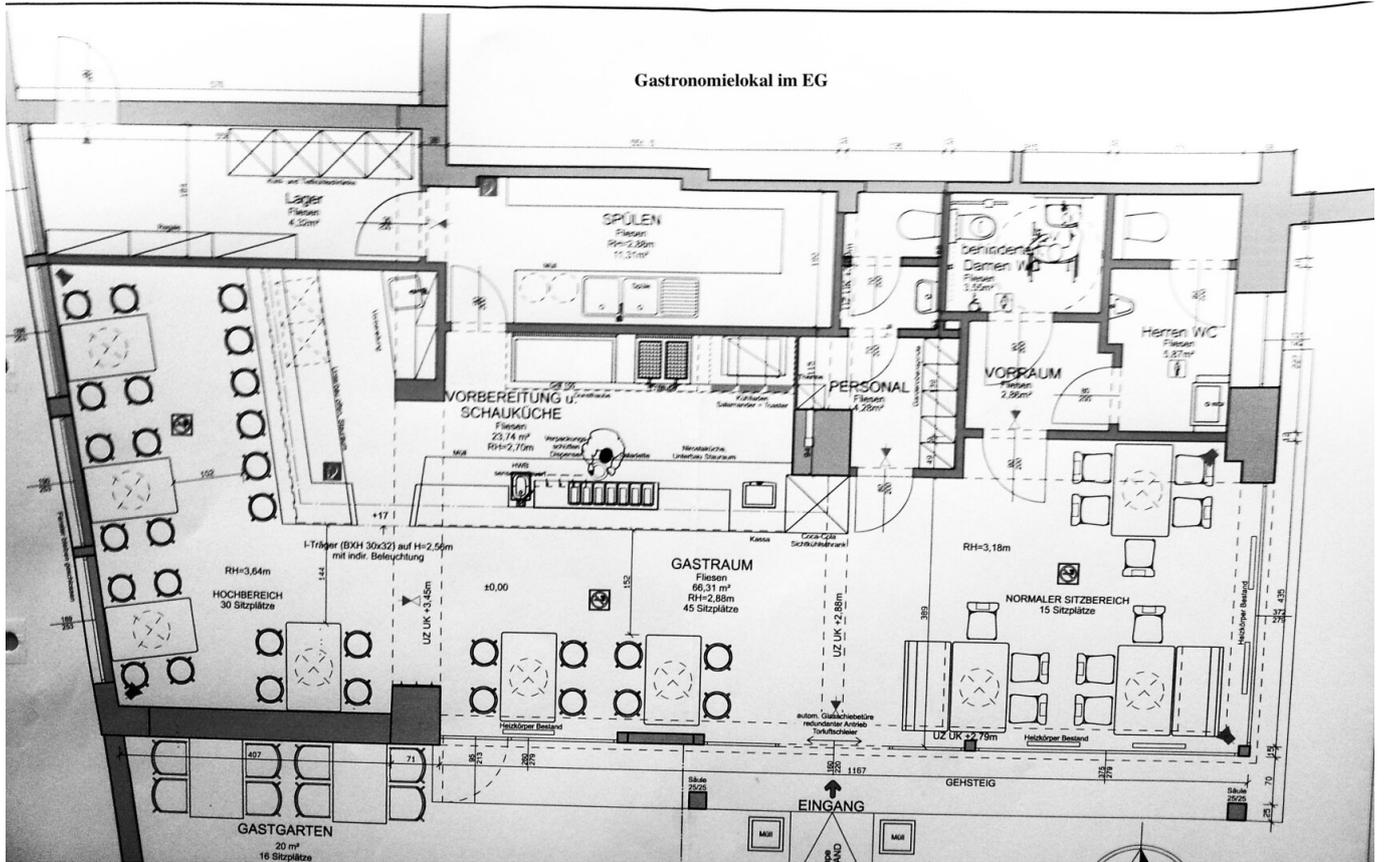
Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung

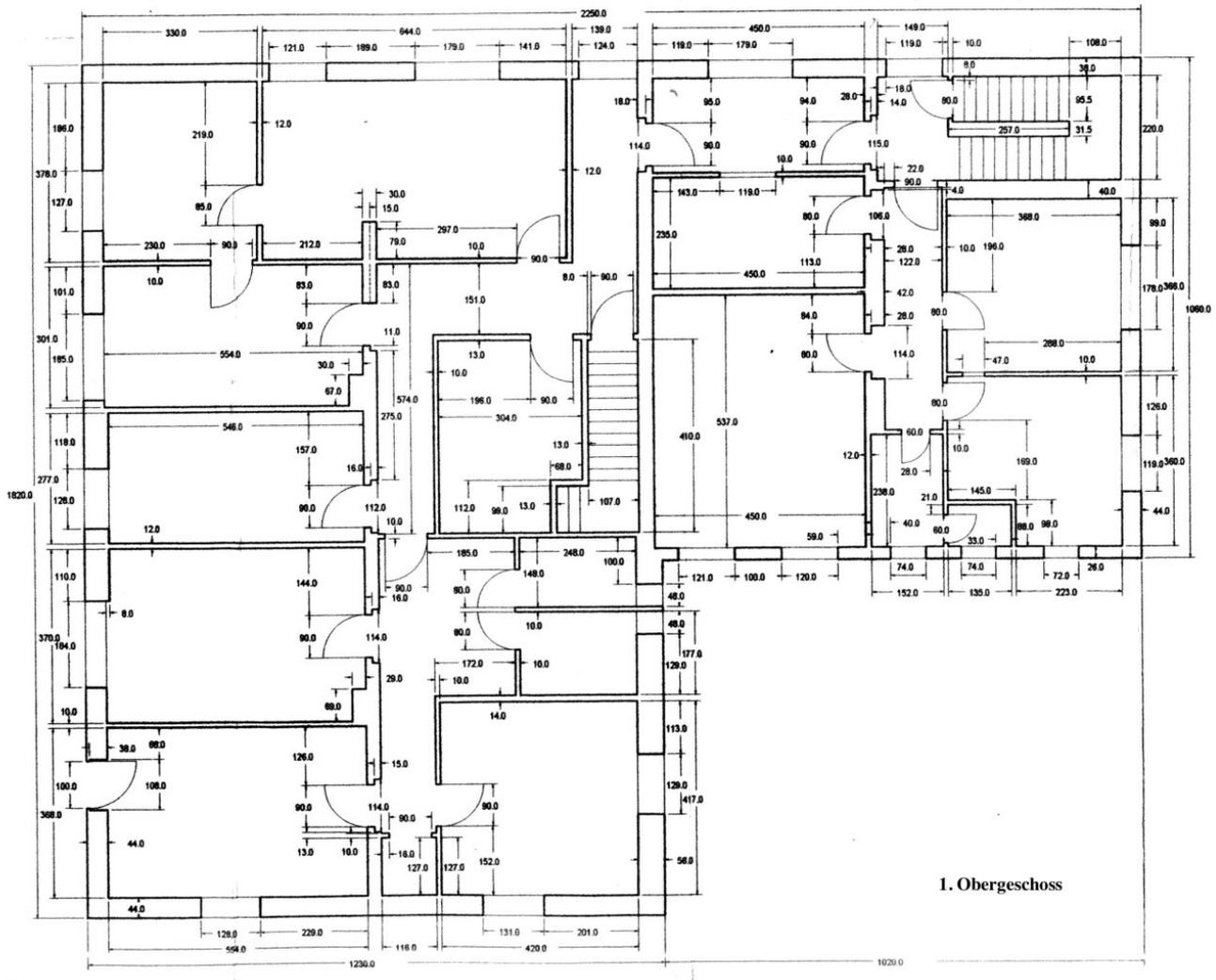
[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) +43 664 51 55 985 [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)





# Gastronielokal im EG





1. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Mit rund **45.000 Fahrzeugen täglich** zählt diese **Betriebsliegenschaft zu den bestfrequentierten Standorten in Steyr.**

Die Liegenschaft bietet auf einer **großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>** hervorragende Nutzungsmöglichkeiten für Investoren, Eigennutzer oder Betriebe, die sich einen **stark sichtbaren, verkehrsgünstigen Standort** sichern möchten.

Im **Erdgeschoss** befinden sich **zwei Geschäftslokale**, wovon eines bereits seit rund **10 Jahren erfolgreich als Restaurant verpachtet** ist. Das zweite Geschäftslokal bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das **1. Obergeschoss** beherbergt ein **Büro und eine Wohnung**, die beide aktuell **befristet vermietet** sind.

Der **Dachboden** wurde zuletzt als Teilelager eines Kfz-Betriebs genutzt und bietet weiteres **Entwicklungspotenzial** – etwa als zusätzliche Lagerfläche oder für künftige Adaptierungen.

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit** und sichern Sie sich ein Objekt mit **erstklassiger Sichtbarkeit und nachhaltigem Wertpotenzial.**

### Die Höhepunkte im Überblick:

?? Top-Frequenzlage in Steyr – ca. 45.000 Fahrzeuge täglich

?? Grundstücksfläche ca. 1.600 m<sup>2</sup>

?? Zwei Geschäftslokale im Erdgeschoss – eines seit ca. 10 Jahren erfolgreich verpachtet

?? Büro und Wohnung im 1. Obergeschoss – beide befristet vermietet

?? Dachboden mit zusätzlichem Nutzungspotenzial

?? Stark sichtbarer Standort mit hervorragender Erreichbarkeit

?? Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Investoren oder Eigennutzer

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in **bestfrequentierter Lage von Steyr**, einer der

Hauptverkehrsachsen der Stadt.

Dank der **hervorragenden Sichtbarkeit, der täglichen Verkehrsfrequenz und der ausgezeichneten Anbindung** ist dieser Standort besonders attraktiv für Betriebe mit hohem Publikumsverkehr, Gastronomie oder als renditestarkes Investment.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.*

*Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.*

*Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap