

## **Großzügiges Mehrfamilienhaus in Steyr – mit viel Potenzial und Charme**



**Objektnummer: 1793/182**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	4
<b>Garten:</b>	708,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.723,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**BSc Sara Hufnagl**

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Sironastraße 4/1/C  
5071 Wals b. Salzburg

T +43 650 3069982

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







## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Mehrfamilienhaus in Steyr bietet eine seltene Kombination aus **Großzügigkeit, Charakter und vielfältigem Nutzungspotenzial**. Ursprünglich für vier Parteien konzipiert, wird es derzeit von zwei Familien bewohnt – und eignet sich somit ideal sowohl für **Eigennutzer**, die Platz für mehrere Generationen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach suchen, als auch für **Investoren**, die den Ausbau als attraktive Kapitalanlage erkennen.

Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und den durchdachten Grundriss des Hauses. **Lichtdurchflutete, weitläufige Räume**, eine **stilvolle Showküche**, eine **voll ausgestattete Hauptküche** sowie **hochwertig ausgestattete Badezimmer** schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten Raum für kulinarische Kreativität und stilvolles Wohnen. Die **teils abgesetzten Decken mit integrierter Beleuchtung** verleihen den Wohnräumen zusätzlich eine moderne, elegante Note. Das Haus kann auf Wunsch **größtenteils möbliert** übernommen werden – ideal für alle, die ohne großen Aufwand einziehen oder vermieten möchten.

Ein weiteres Highlight ist das ca. 130 m<sup>2</sup> große, **ebenerdig begehbare Kellergeschoss**. Durch seine natürliche Belichtung wirkt es hell und freundlich und wurde bereits größtenteils renoviert – ein vielseitig nutzbarer Bereich, der viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet.

Nicht nur der Innenbereich überzeugt, sondern auch der Außenbereich: Ein **liebevoll angelegter Garten** mit **großer Terrasse**, **Outdoor-Küche** und **Gemüsegarten im Vorgarten** lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein. Hier findet man Rückzug, Platz für Familie und Freunde und jede Menge Freiraum für eigene Ideen. Die **großzügige Doppelgarage** bietet zudem ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

**Laufend modernisiert**, verbindet dieses Haus **solides Mauerwerk mit modernem Wohnkomfort**. Ob als **Mehrgenerationenhaus**, **Investmentobjekt** oder **Familienresidenz** – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, ein Stück Zukunft nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen und gut angebundenen Wohngegend** in Steyr. Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus **Ruhe, Infrastruktur und Erreichbarkeit**.

In nur rund **1 km Entfernung** liegt der **Bahnhof Steyr-Münichholz**, von dem aus Sie bequem in Richtung **Linz, Steyr-Innenstadt** und **die umliegenden Gemeinden** gelangen. Damit ist das Objekt besonders attraktiv für **Pendler und Familien**, die kurze Wege und eine gute

Anbindung schätzen.

Mehrere **Supermärkte wie Hofer, Spar und Penny** sind **fußläufig erreichbar** und sorgen für eine hervorragende Nahversorgung. Auch Ärzte, Apotheken und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Alltag besonders komfortabel.

Für Familien und Studierende bietet die Lage zudem eine perfekte Bildungsinfrastruktur: **Volksschule, Mittelschule, HTL, Berufsschule sowie die FH Steyr** liegen allesamt in der näheren Umgebung und sind rasch erreichbar.

So vereint die Adresse am Fischhubweg **ruhiges Wohnen im Grünen** mit **optimaler Verkehrsanbindung und bester Infrastruktur** – eine Wohnlage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger nachhaltig überzeugt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap