

**Leben und Arbeiten unter einem Dach – großzügige  
Gewerbefläche trifft vier Wohneinheiten**



**Objektnummer: 7446/525**

**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4563 Micheldorf in Oberösterreich
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 158,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Oberndorfinger**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems



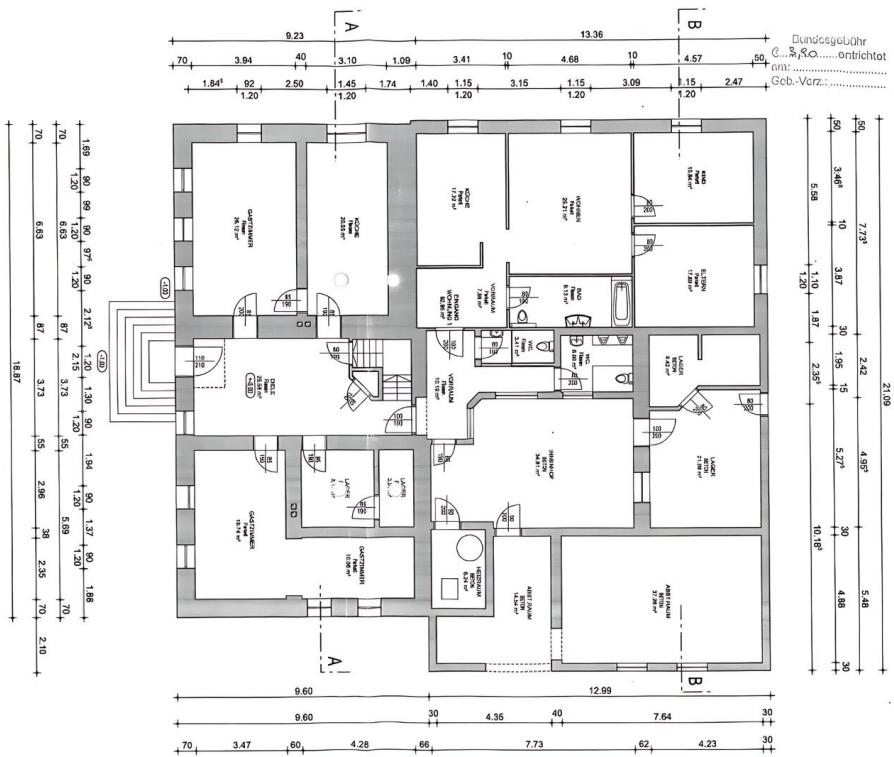


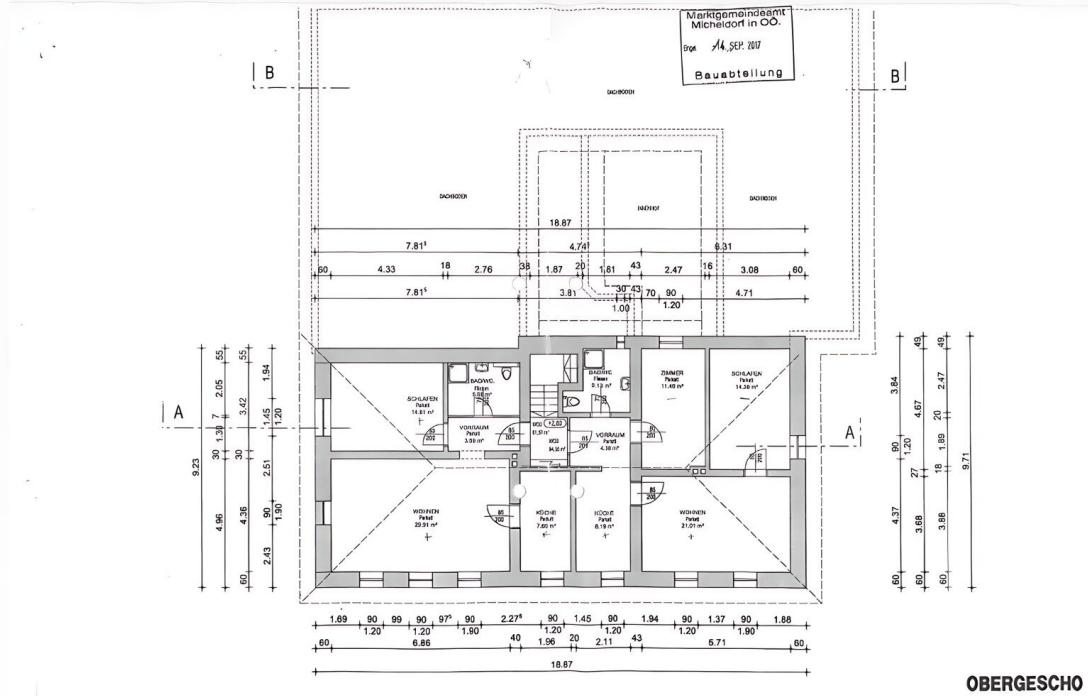


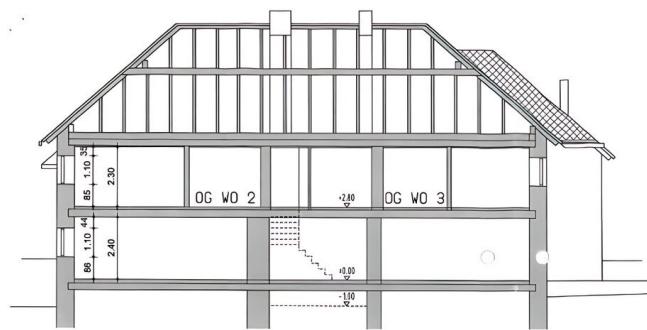




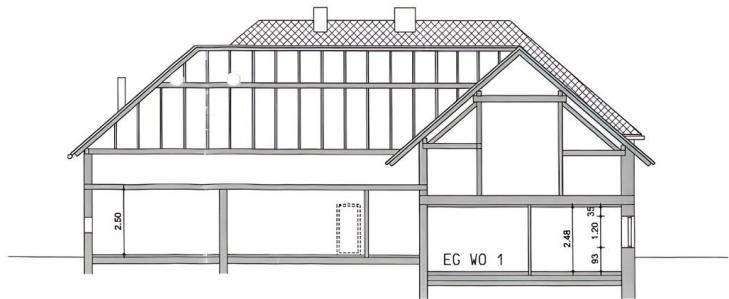
ERDGESCHOSS



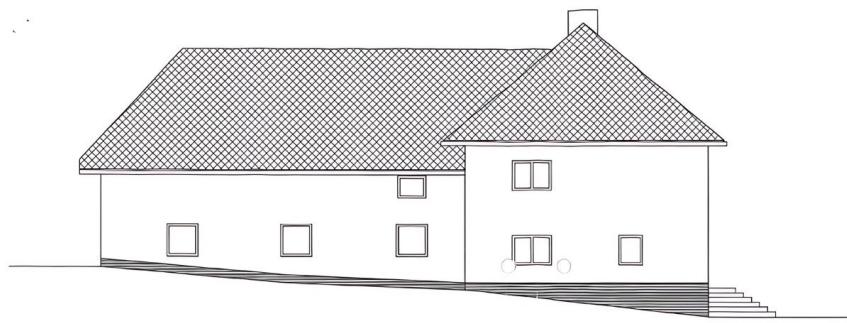




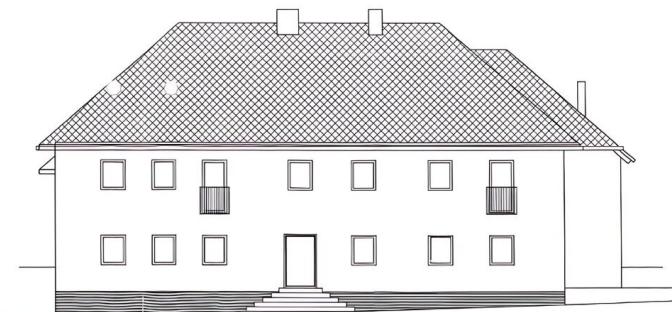
SCHNITT A - A



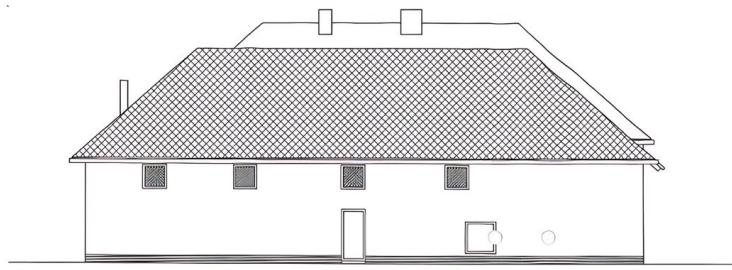
SCHNITT B - B



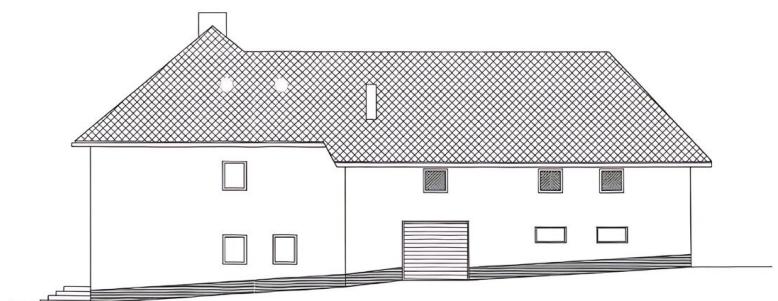
SÜD - OST - ANSICHT



NORD - OST - ANSICHT



**SÜD - WEST - ANSICHT**



**NORD - WEST - ANSICHT**

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt bietet eine seltene Kombination: Wohnen, Arbeiten und Gastgebersein in einem Haus. Die großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss – bisher als Gastronomie genutzt – bildet das Herzstück dieser Immobilie. Stellen Sie sich vor, wie Sie den Raum nach Ihren Vorstellungen neu interpretieren: als Café oder Bistro, als helle Praxis, als inspirierendes Studio, als Workshopraum, Büro oder Treffpunkt für Ihre Community.

Die bestehende technische Infrastruktur schafft dafür ein stabiles Fundament und ermöglicht unterschiedliche Konzepte – von kleinen kulinarischen Projekten über kreative Angebote bis hin zu gewerblichen oder sozialen Initiativen.

Darüber hinaus bietet das Haus zwei zusätzliche Wohneinheiten, die Sie selbst nutzen, für Mitarbeiter:innen bereitstellen oder vermieten können. Diese Kombination macht das Objekt besonders attraktiv für Menschen, die Wohnen und Selbstständigkeit harmonisch verbinden möchten.

Das Haus wurde laufend gepflegt und modernisiert und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Die Lage sorgt für gute Sichtbarkeit, leichte Erreichbarkeit und ausreichend Parkmöglichkeiten.

Ob als Zuhause mit integrierter beruflicher Vision, als Basis für Ihr Herzensprojekt oder als Standort für Ihr Unternehmen – hier können Sie Ihre Vorstellungen unmittelbar umsetzen und ein Umfeld schaffen, das zu Ihnen passt.

## Ausstattung im Überblick

- Bodenbeläge: Laminat, Steinböden und Fliesen
- Heizung: moderne Pelletsanlage (Umstellung 2015, 5-6 Tonnen Speicherbehälter)
- Küche: neu saniert mit neuem Lüftungssystem und Küchengeräten
- Wohnungen renoviert und laufend in Stand gehalten
- Fenster: dreifach verglaste Kunststofffenster

- Lüftungssystem und Stromleitungen im Gastrobereich 2022 erneuert
- Vollwärmeschutz auf der Wohnseite ca. 2018
- Sat-Anschluss vorhanden

Zusatzinformationen:

Das Haus ist bewohnt, das Restaurant aber aktuell nicht geführt.

Die Wohnungen und das Restaurant kann mit Hilfe der getrennten Ablesemöglichkeiten getrennt bewohnt bzw. vermietet werden.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap