Ein Ensemble mit außergewöhnlicher Präsenz - Repräsentatives Herrenhaus mit weitläufigem Grundstück und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Kirchdorf an der Krems



Objektnummer: 6674/293

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Wohnfläche:	1.092,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 234,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 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 Verfügung.



















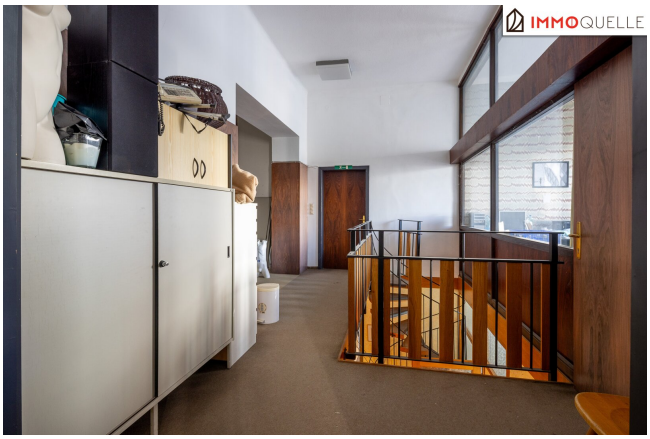












Objektbeschreibung

Ein Ensemble mit außergewöhnlicher Präsenz

Repräsentatives Herrenhaus mit weitläufigem Grundstück und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Kirchdorf an der Krems

Herzlich willkommen bei einem besonderen Ensemble, das eine einzigartige Kombination aus weitläufigen Flächen, strategischer Lage und flexiblem Entwicklungspotenzial vereint - ein Ort, an dem Visionen wachsen, Konzepte Gestalt annehmen und nachhaltige Werte geschaffen werden können.

Auf einem weitläufigen Grundstück von über 5.000 m² eröffnet sich eine Gesamtnutzfläche von rund 3.830 m², die in dieser Dimension und zentralen Lage eine absolute Seltenheit darstellt. Im Mittelpunkt steht das repräsentative Herrenhaus mit rund 1.091 m² Nutzfläche, ergänzt durch weitläufige Wirtschaftstrakte und Dachböden mit zusätzlichen ca. 2.739 m². Ein Ensemble, das Ihnen maximale Flexibilität bietet – heute und in Zukunft.

Über vier Etagen entfaltet sich eine beeindruckende Raumstruktur mit zahlreichen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereichen. Die Grundrisse erlauben unterschiedlichste Nutzungskonzepte: vom exklusiven Privatwohnsitz über eine Kombination aus Business und Residence bis hin zu repräsentativen Unternehmensräumen.

Mehrere Kamine, Gewölbeelemente und großzügige Raumdimensionen schaffen eine besondere Atmosphäre - stilvoll, kraftvoll, einladend. Bereits modernisierte Bereiche ermöglichen sofortige Nutzung, während andere Flächen Raum für individuelle Gestaltung lassen. Hier lässt sich Privatsphäre klar vom Gästebereich trennen oder bewusst miteinander verbinden. Ob als exklusives Ferienhaus für größere Gesellschaften, als stilvolles Retreat, als charmantes Gästehaus oder als Boutique-Hotel mit besonderem Charakter: Dieses Haus bietet die ideale Bühne für ein außergewöhnliches Hospitality-Konzept mit nachhaltiger Strahlkraft.

Die angeschlossenen Seitenflügel eröffnen mit rund 2.739 m² zusätzliche Perspektiven. Ehemalige Stallungen, Lagerflächen und Dachgeschosse bieten eine beeindruckende Substanz für neue Konzepte.

Das Herzstück des Ensembles bildet der weitläufige, begrünte Innenhof mit altem Baumbestand und historischem Brunnen. Eine geschützte Oase mitten im Zentrum – ideal für Veranstaltungen, Außengastronomie, Begegnungszonen oder private Rückzugsbereiche. Hier entsteht Atmosphäre. Hier entsteht Identität.

Aktuell als Betriebsbaugebiet gewidmet, bietet die Immobilie bereits jetzt hohe planerische

Flexibilität. Besonders attraktiv ist darüber hinaus die potentielle Umwidmung auf Mischbaugebiet. Dadurch eröffnet sich ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Projektentwickler, Investoren oder Bauträger, die hier moderne Wohnkonzepte, Loftlösungen, gemischte Wohn- und Gewerbeeinheiten oder sogar ein Boutique-Hotel realisieren möchten. Großzügige Zufahrten, weitläufige Innenhöfe und zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück gewährleisten dabei eine funktionale und logistisch durchdachte Umsetzung verschiedenster Nutzungskonzepte.

Dieses Ensemble ist eine herausragende Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler und visionäre Käufer, die das Potenzial für eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung, ein Hotel oder die Kombination aus exklusivem Wohnen und repräsentativem Business im Herrenhaus erkennen. Die Kombination aus großzügigen Flächen, strategischer Lage und flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten macht die Ertlstraße zu einem unvergleichlichen Investment.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Matthias Nussbaumer

Immobilientreuhänder

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap