Zwei getrennte Wohneinheiten mit Restaurant in Wolfsegg



Wohnzimmer Top 2

Objektnummer: 1637/3601

Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stelzhamerstraße 2
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4902 Wolfsegg am Hausruck
Wohnfläche:	192,00 m²
Nutzfläche:	214,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



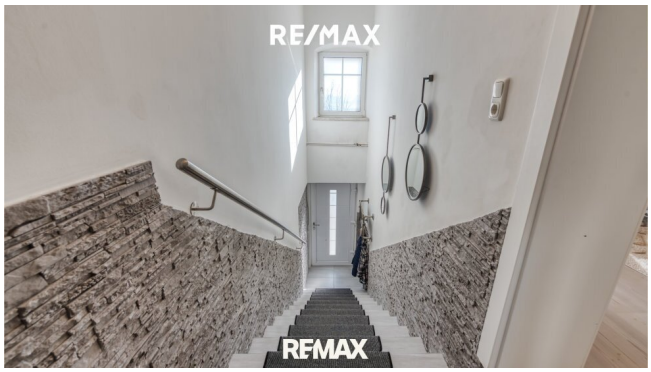
Alois Mairinger

REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

T +43 7672 22 1 22
H +43 676 520 51 90
F +43 7672 221 22 50


RE/MAX
KI-bearbeitet
RE/MAX


RE/MAX
SORRENTO
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX

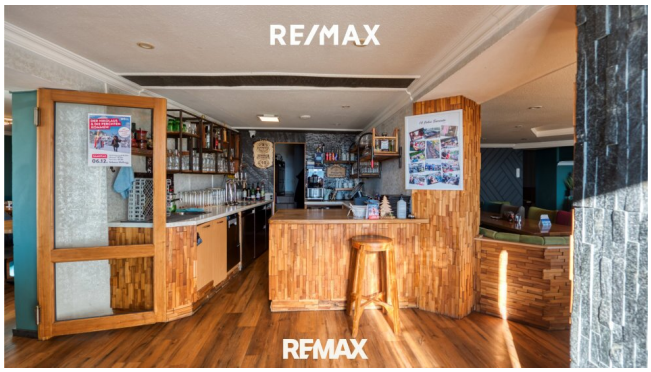

RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX

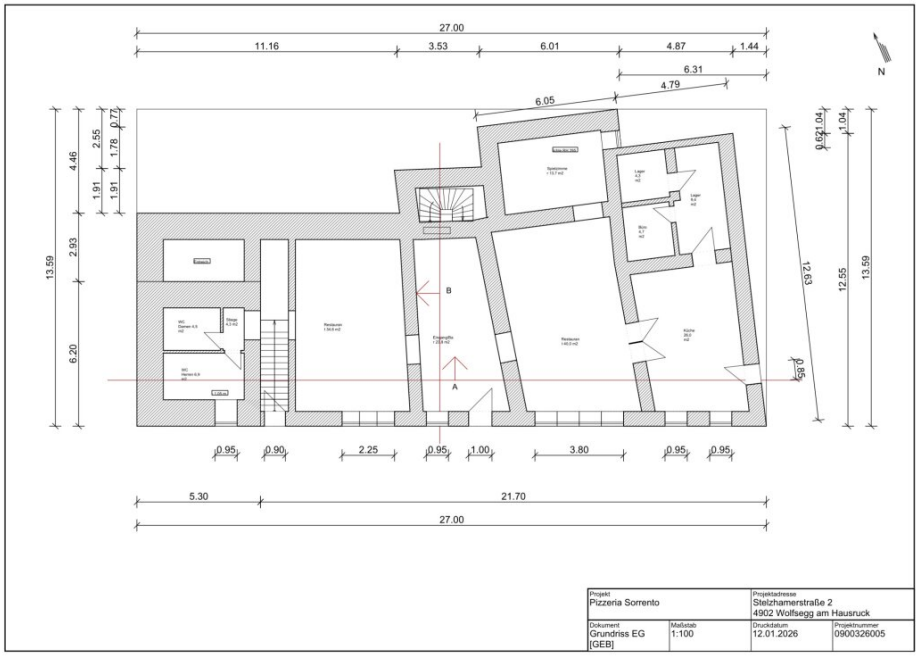

RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX

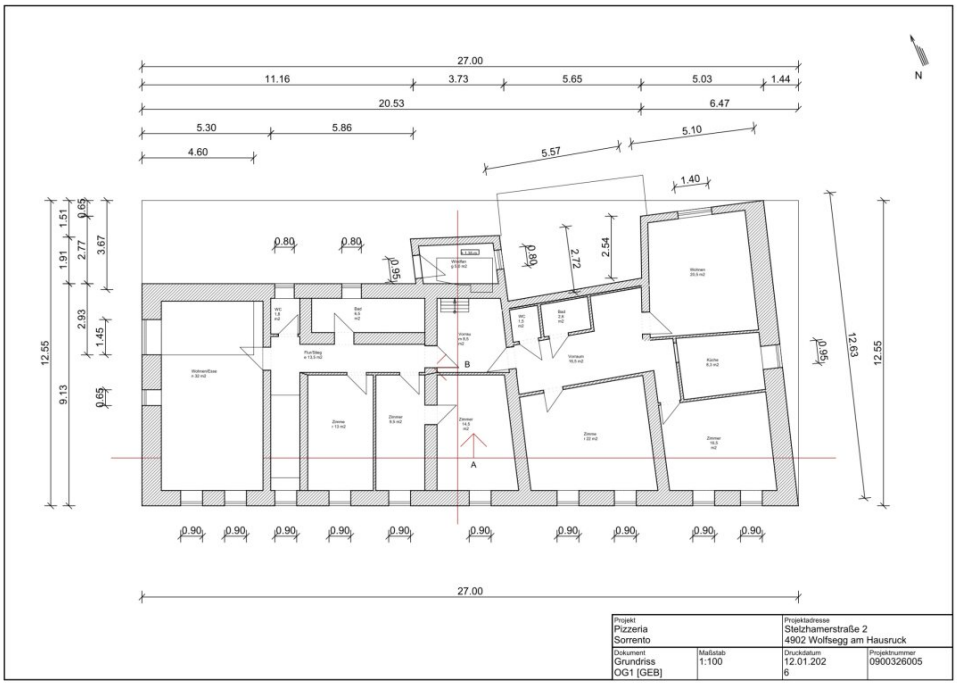

RE/MAX
RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX

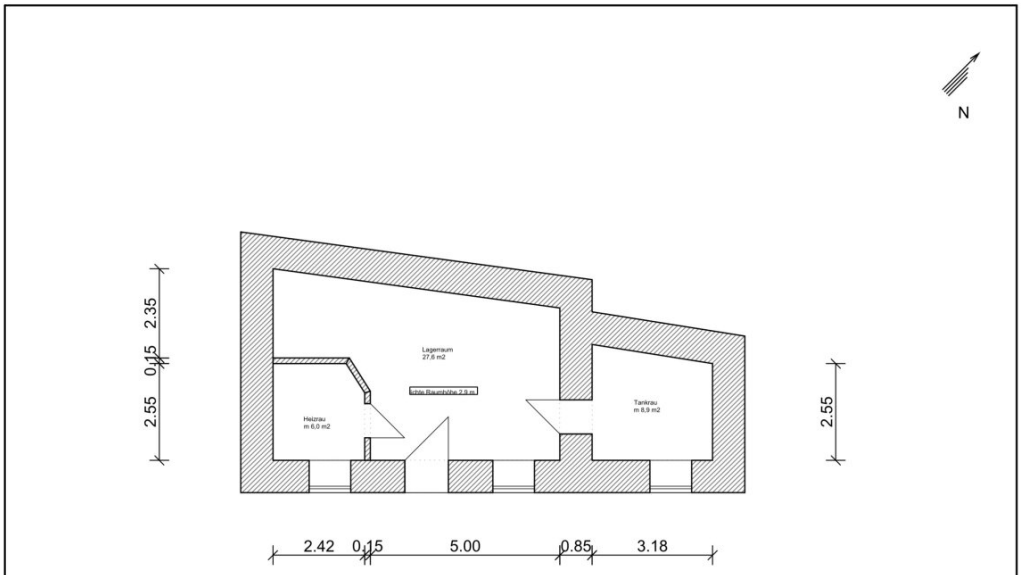
Erdgeschoss



Obergeschoss

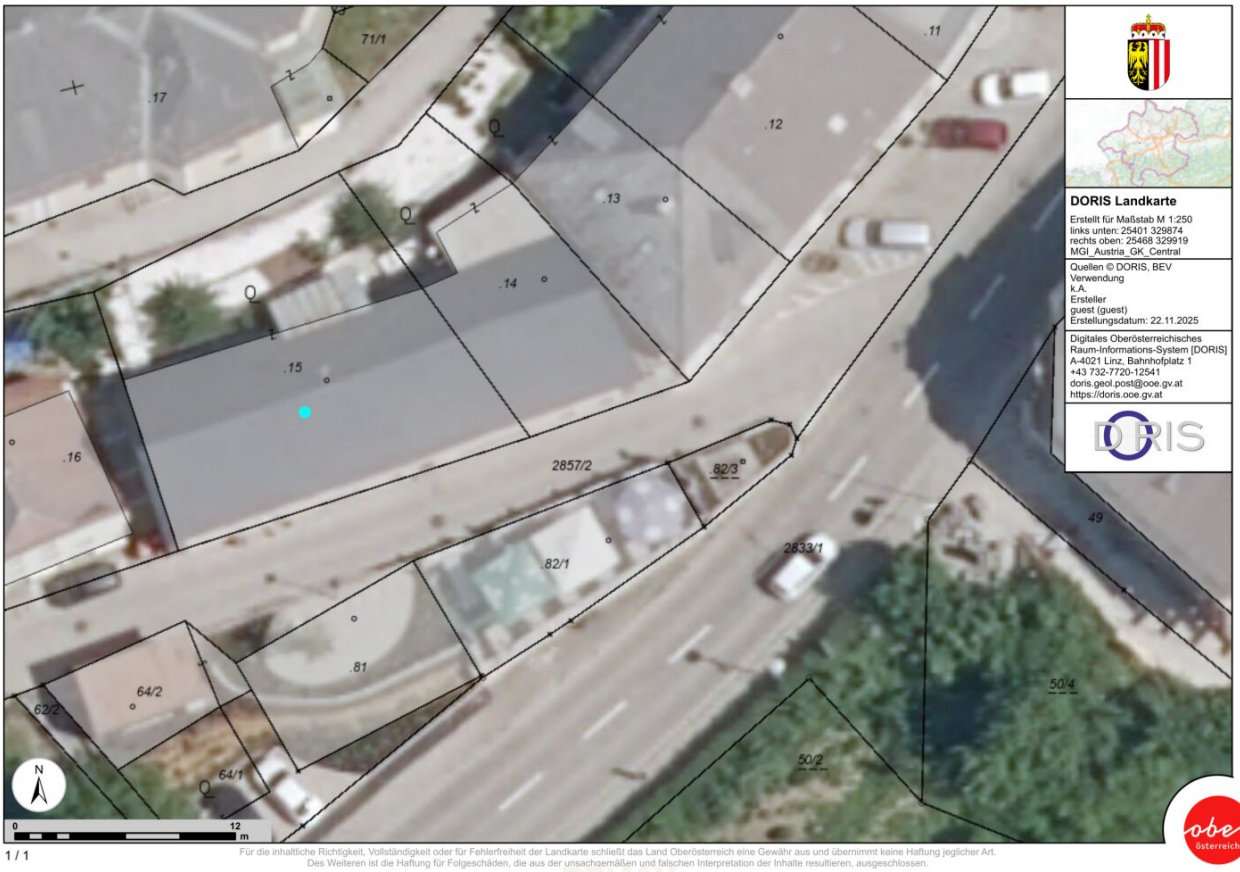


Gastgarten / Lager u. Technik



Projekt		Projektadresse	
Pizzeria Sorrento Nebengebäude		Stelzhamerstraße 2 4902 Wolfsegg am Hausruck	
Dokument Grundriss EG [GEB]	Maßstab 1:100	Druckdatum 12.01.202 6	Projektnummer 0900326005

RE/MAX



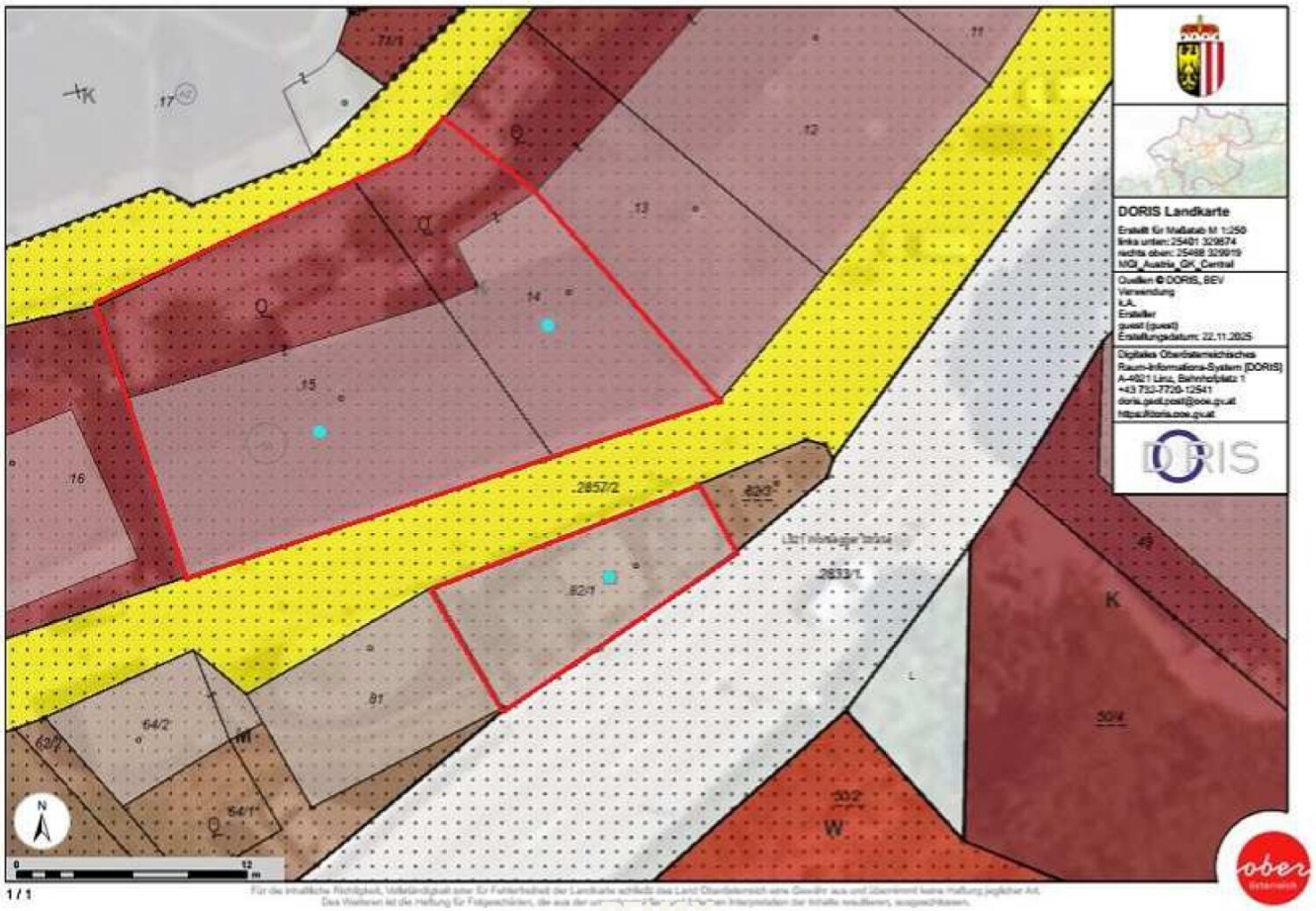
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:250
links unten: 25401 329874
rechts oben: 25468 329919
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 22.11.2025

Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Das Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der [illegible] Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Zwei getrennte Wohneinheiten mit Restaurant in Wolfsegg

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares, umfassend saniertes Wohn- und Gastronomieobjekt in Top-Lage im Herzen von Wolfsegg am Hausruck dem Luftkurort. Auf einer Grundfläche von 496 m² befindet sich das Objekt mit Panorama-Gastgarten sowie zwei großzügige Wohneinheiten im Obergeschoss – ideal für Eigennutzung, Vermietung oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zwei Wohneinheiten im Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich zwei voneinander getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang und beeindruckender Fernsicht.

Beide Wohnungen verfügen über einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie zwei bzw. drei Schlafzimmer.

Zusätzlich ist von einem Vorraum aus der Dachboden erreichbar, der praktische Stauflächen bietet und darüber hinaus Potenzial für einen möglichen Ausbau eröffnet.

Zustand & Sanierungen:

Das gesamte Gebäude wurde ab 2020 umfassend saniert. Der Dachstuhl mit Kaltdach und die Dacheindeckung wurden 2020 komplett erneuert, zudem erhielt das Haus einen Vollwärmeschutz, wodurch sowohl Energieeffizienz als auch Wohn- und Betriebsqualität deutlich verbessert wurden.

Diese Immobilie vereint Top-Lage im Herzen von Wolfsegg am Hausruck mit erfolgreichem Gastronomiebetrieb, attraktivem Wohnraum – ideal für Betreiber, Investoren oder Anleger, die eine stabile und vielseitige Liegenschaft suchen.

Gastronomiebereich:

Das Gebäude bietet die ideale Grundlage für eine Neuausrichtung hin zu einem Gasthaus, traditioneller Buschenschank oder einem authentischen Mostheurigen. Durch die bereits vorhandene Gastronomie-Infrastruktur kann mit vergleichsweise geringem Aufwand ein

stimmungsvolles Konzept geschaffen werden, das Regionalität, Gemütlichkeit und österreichische Genusskultur in den Mittelpunkt stellt.

Die Lage eignet sich hervorragend für ein bodenständiges Angebot mit regionalen Produkten, hausgemachten Jausenplatten, Mostspezialitäten sowie saisonalen Schmankerln. Besonders im ländlichen Raum steigt die Nachfrage nach echten, regionalen Erlebnissen mit familiärer Atmosphäre und traditionellen Speisen.

Das Objekt verfügt bereits über Gastraum, Küche und Sitzmöglichkeiten und kann dadurch rasch in einen modernen Mostheurigen oder eine urige Buschenschank umgestaltet werden. Der Gastgarten würde das Konzept zusätzlich aufwerten und besonders in den warmen Monaten für hohe Attraktivität sorgen.

Die Umstellung eröffnet neue Zielgruppen – von Einheimischen, Kurgästen über Radfahrer und Ausflugsgäste bis hin zu Touristen, die regionale Kulinarik suchen. Mit einem passenden Ambiente und klarer Positionierung kann hier ein einzigartiger Treffpunkt mit starkem Wiedererkennungswert entstehen.

Der einladende Gastronomieteil umfasst einen Panorama-Gastgarten mit ca. 84 m², der eine beeindruckende Fernsicht bietet und zum Verweilen einlädt.

Der Gastgarten ist unterkellert; im darunterliegenden Bereich befinden sich der Heizraum sowie zusätzliche, praktische Lagermöglichkeiten.

Der Eingangsbereich führt direkt zur zentral gelegenen Barausschank,

Von hier aus erschließen sich zwei stilvoll eingerichtete, großzügige Gastzimmer, die sowohl für den laufenden Gastronomiebetrieb als auch für Feierlichkeiten oder Veranstaltungen bestens geeignet sind. Ein separat eingerichteter Kinderspielraum unterstreicht die Familienfreundlichkeit des Betriebs und sorgt für ein angenehmes Ambiente für Gäste mit Kindern.

Ergänzt wird das Raumangebot durch getrennte Damen- und Herren- WCs sowie eine gut ausgestattete Küche, die effizientes Arbeiten ermöglicht. Weitere funktionale Bereiche wie ein Lagerraum und ein Kühlraum bieten optimale Voraussetzungen für die Organisation des täglichen Betriebs.

Weiters steht ein kleiner Gewölbekeller zur Verfügung, der sich ideal zur Weinlagerung mit besonderem Charme eignet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Gasthäuser etc. sind fußläufig erreichbar.

Die Autobahnauffahrt sowie die Bezirkshauptstadt Vöcklabruck sind ca. 16 Minuten entfernt.

Werte aus dem Energieausweis:

Gasthaus:

HWB: 216,2 kWh/m² - Klasse G

fGEE: 2,48 - Klasse E

Wohngebäude:

HWB: 128,6 kWh/m² - Klasse E

fGEE: 2,13 - Klasse D

Also gleich anrufen und Besichtigungstermin sichern.

Alois Mairinger 0676 520 519 0

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.450m
Apotheke <1.450m

Kinder & Schulen
Schule <1.950m
Kindergarten <1.975m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <100m

Sonstige
Bank <50m

Geldautomat <50m
Post <75m
Polizei <9.025m

Verkehr
Bus <75m
Bahnhof <1.800m
Autobahnanschluss <9.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap