

## Ein Ort für VISIONEN - der SCHLOSSBERG in Scharnstein



TOP LAGE für WOHNEN und ARBEITEN

**Objektnummer: 1068/4940**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4644 Scharnstein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	2.220,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	631,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	631,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	225,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

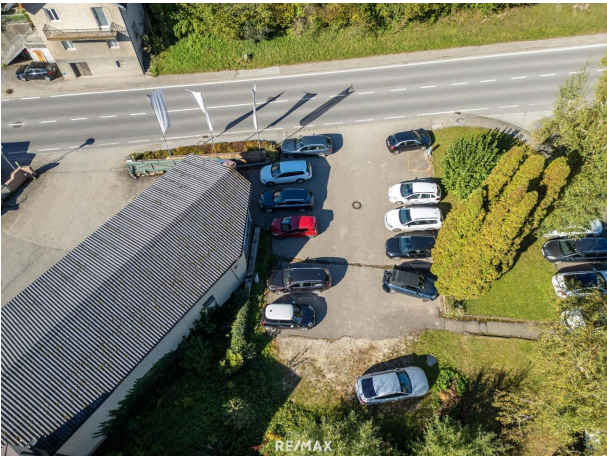


### **Melanie Mayerhofer**

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 699 14892320

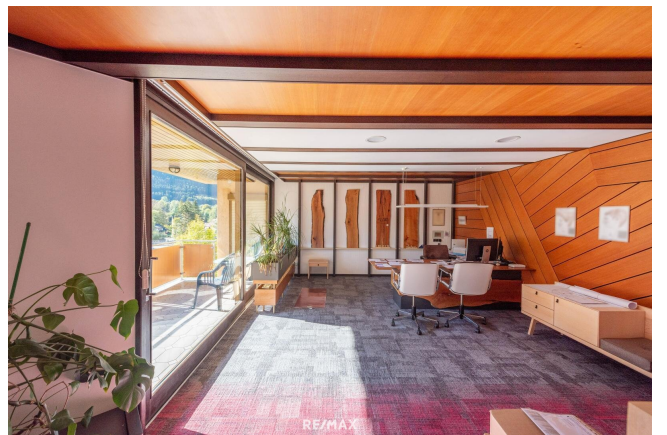
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

Einzigartige Immobilie in zentraler Lage von Scharnstein – perfekt für Wohnen, Arbeiten und mehr!

Diese besondere Immobilie verbindet zentrale Lage, beeindruckende Naturnähe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Visionäre, die Raum für ihre Ideen suchen.

Willkommen in Scharnstein, einem Ort, der sich in den letzten Jahren zu einem wahren Magneten für junge, kreative Köpfe entwickelt hat. Mit einer wachsenden Kultur- und Alternativszene lockt Scharnstein innovative Denker, Menschen mit nachhaltigen Lebensansätzen und ein Publikum, das mit frischen Ideen die Geschehnisse im Ort prägt. Diese lebendige Entwicklung macht Scharnstein nicht nur zu einem begehrten Wohnort, sondern auch zu einem spannenden Platz für unternehmerische und kreative Projekte.

Die zentrale Lage mitten im Almtal bietet alles, was das Herz begehrt: kurze Wege, eine idyllische Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur.

Die Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten: Neben großzügigen Gewerbeflächen mitten im Zentrum, die sich ideal für einen Veranstaltungsort, Lager oder verschiedene Geschäftsmodelle eignen, beinhaltet die Immobilie auch zwei helle, große Wohnungen. Die Lage beeindruckt durch eine enorm hohe Präsenz: Alle, die von Pettenbach kommend nach Scharnstein fahren, können die Immobilie nicht übersehen. Außerdem bleibt Ihnen Dank freier Sicht und keiner Bebauungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der beeindruckende Ausblick stets erhalten.

Praktische Vorzüge wie gute Parkmöglichkeiten, Garagen für PKW und Klein-LKW sowie eine hydraulische Verladerampe bieten ideale Bedingungen für Gewerbe und Logistik. Zusätzlich punktet das Gebäude mit einer modernen Stromanbindung, einer Blitzschutzanlage sowie einer umweltfreundlichen Spanheizung (BJ 2018) mit Siloaustragung. Für spezifische Anforderungen, wie z. B. Holzarbeiten, steht eine Absauganlage für Holzstaub bereit.

Die perfekte Feng-Shui-Lage und das großzügige, rechtefreie Grundstück machen diese Immobilie zu einem einmaligen Angebot, das sich an Unternehmer, Investoren oder Visionäre richtet, die den besonderen Wert von Lage, Natur und Infrastruktur schätzen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Pläne in die Tat umzusetzen – sei es Wohnen, Arbeiten oder beides!

Lage und Umgebung:

- Zentral in Scharnstein, im Herzen des Almtals
- Attraktive Gemeinde mit wachsender Kultur- und Alternativszene

- Beliebt bei jungen, kreativen Köpfen und nachhaltig denkenden Menschen
- Spannender Ort für innovative Projekte und frische Ideen
- Hohe Präsenz – Immobilie als Werbefläche unübersehbar an der Einfahrt nach Scharnstein (von Pettenbach kommend)
- Naturnähe: unverbaubarer Blick auf die Burgruine und den Hamberg
- Almfluss direkt hochwassersicher vor der Haustüre – ideal zur Abkühlung im Sommer
- Sonnige Aussichtslage

Nutzung und Möglichkeiten:

- Vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Ortszentrum
- Zwei helle, großzügige Wohnungen inklusive – ideal für Kombination aus Wohnen und Arbeiten (oder zur Vermietung)
- Perfekt als Veranstaltungsort, für Lagerzwecke oder kreative Projekte
- Grundstück frei von Weg- und Fahrrechten

Ausstattung und Infrastruktur:

- Gute Parkmöglichkeiten
- Garagen für PKW und Klein-LKW
- Hydraulische Verladerampe
- Stromanbindung für gewerbliche Zwecke
- Blitzschutzanlage
- Spanheizung (BJ 2018) mit Siloaustragung – umweltfreundlich und modern
- Absauganlage für Holzstaub

Besonderheiten:

- Rechtfreies Grundstück – freier, herrlicher Ausblick
- Feng-Shui-Lage – optimal für harmonische Raumgestaltung und Wohlbefinden
- Ideales Objekt für Unternehmer, Investoren oder kreative Köpfe

Ein Ort für Visionen: Die Immobilie bietet nicht nur Raum, sondern auch die perfekte Grundlage, um Ideen Wirklichkeit werden zu lassen – sei es durch kreative Geschäftsideen, innovative Arbeitskonzepte oder als Treffpunkt für die Gemeinschaft. Die Kombination aus zentraler Lage, Naturidylle und modernster Infrastruktur schafft ein inspirierendes Umfeld für Menschen, die Großes vorhaben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap