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

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4644 Scharnstein
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.220,00 m²
Lagerfläche:	631,00 m²
Bürofläche:	631,00 m²
Heizwärmebedarf:	225,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melanie Mayerhofer

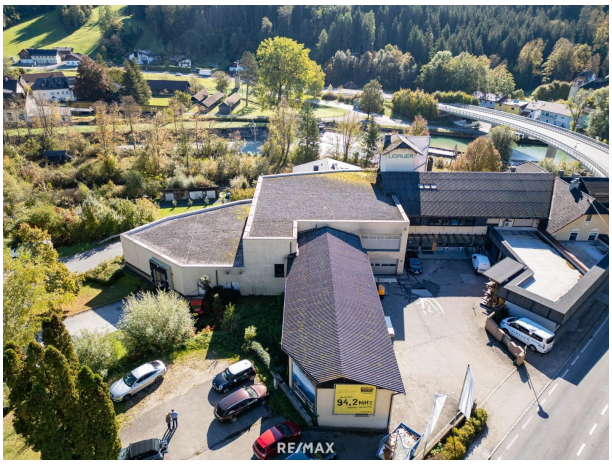
Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 699 14892320

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


LIDAUER
94,2MHz
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


L. DAUER
RE/MAX

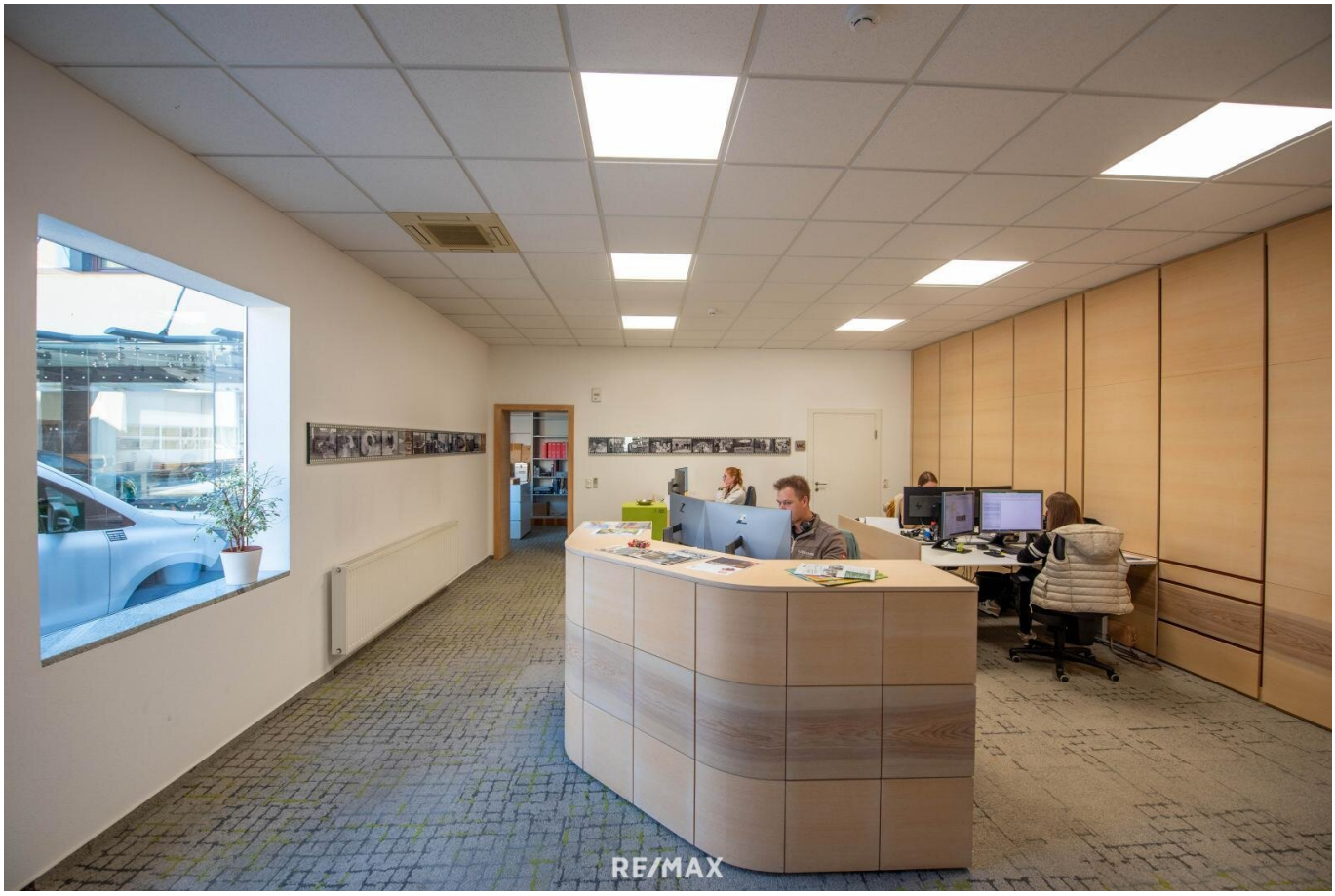

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


LIDAUER
RE/MAX


RE/MAX

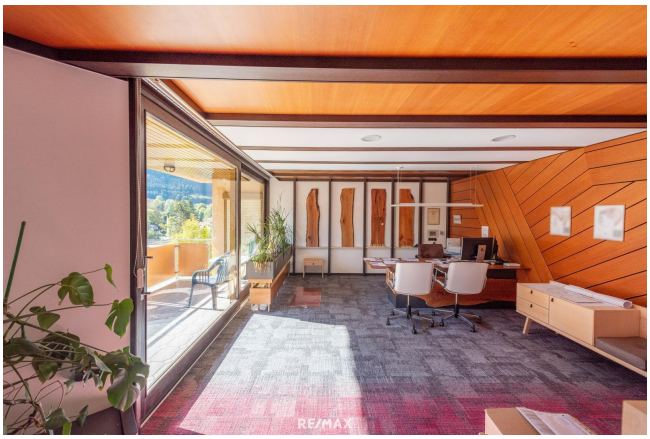

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

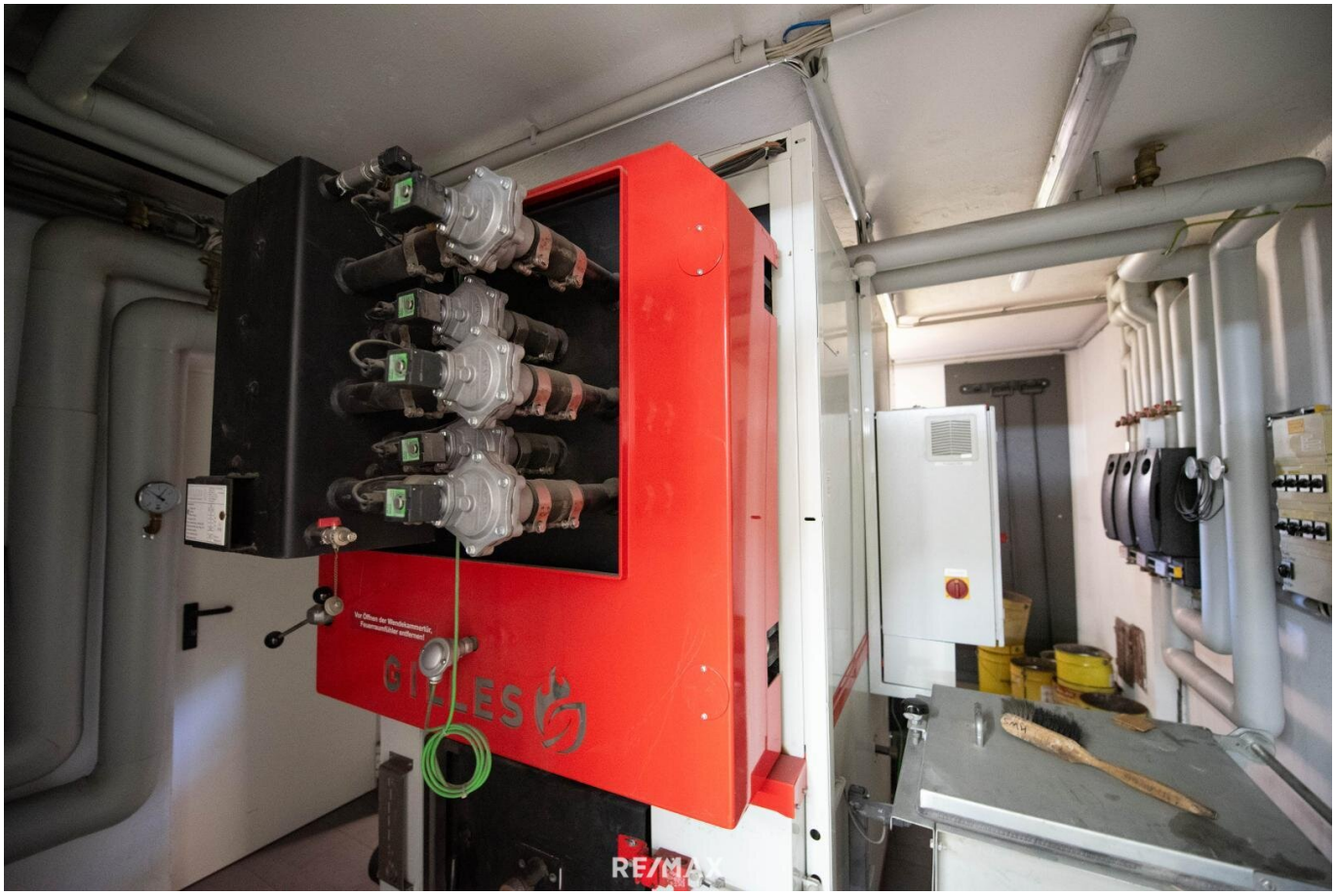

RE/MAX


RE/MAX

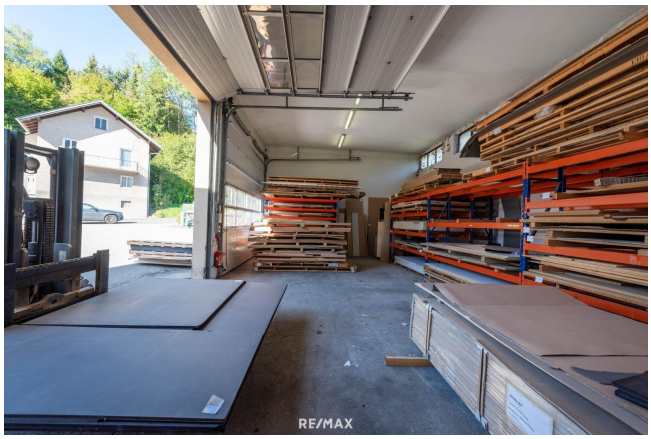

RE/MAX

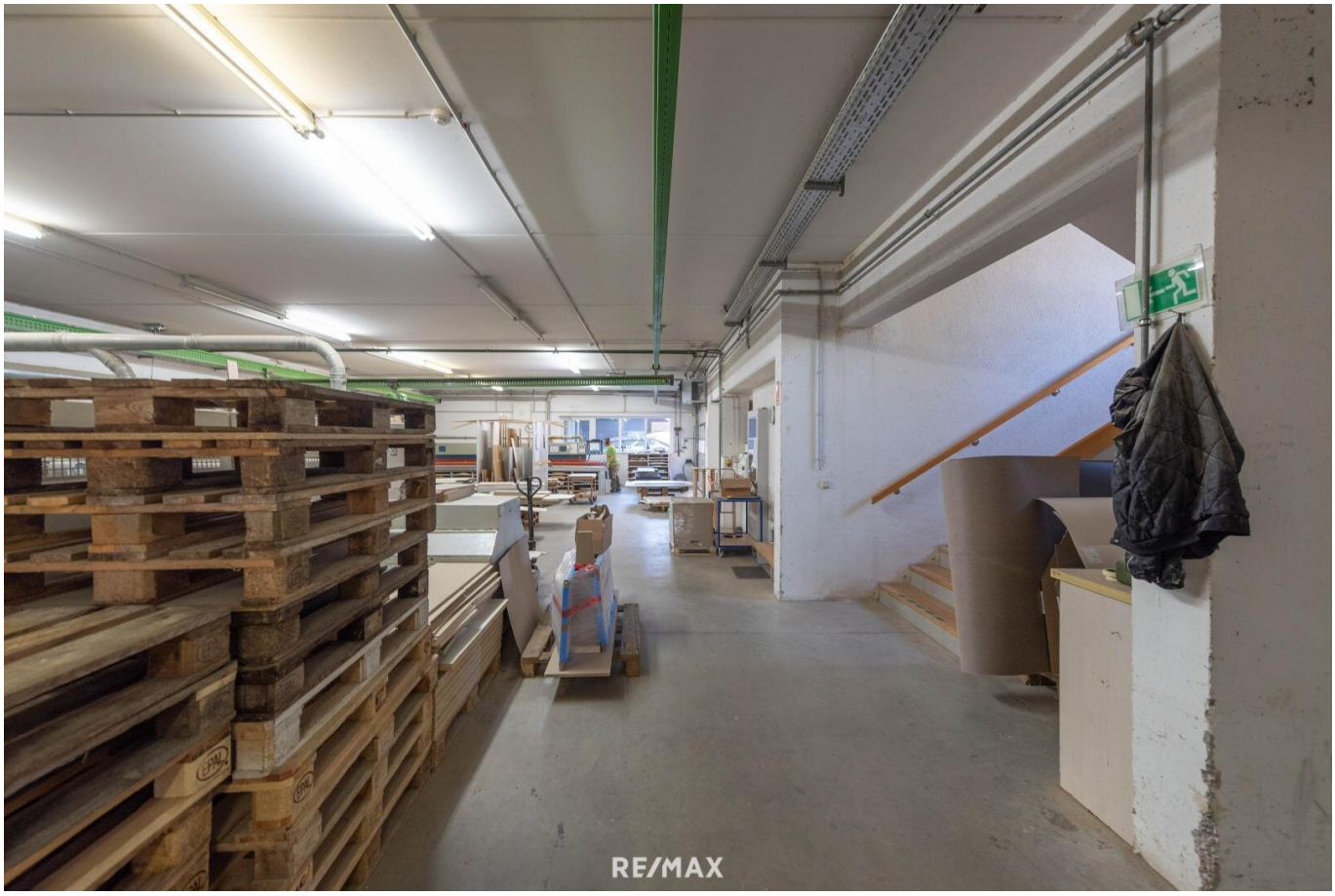

RE/MAX


RE/MAX

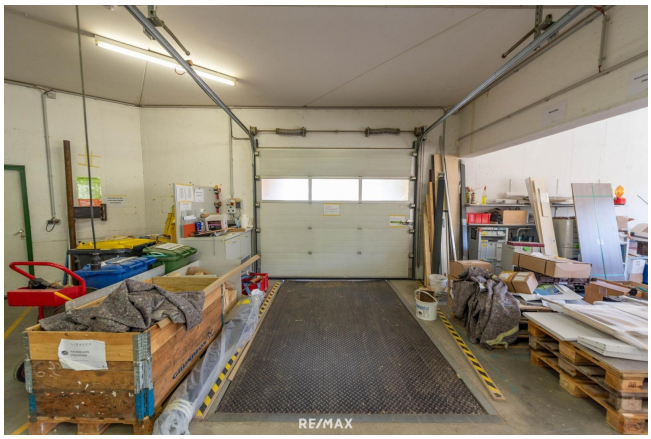

GIALES
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

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 Absaugeanlage 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
• Absaugeanlage für Holzstaub

Besonderheiten:

• Rechtefreies 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