

**Seltene Gelegenheit: 187 m<sup>2</sup> Loftwohnung auf einer ganzen Etage mit 2 Einheiten im Zentrum von Steyr**



**Objektnummer: 658**

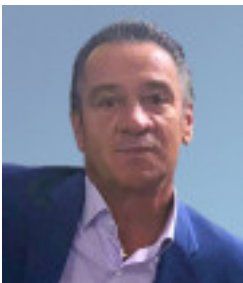
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



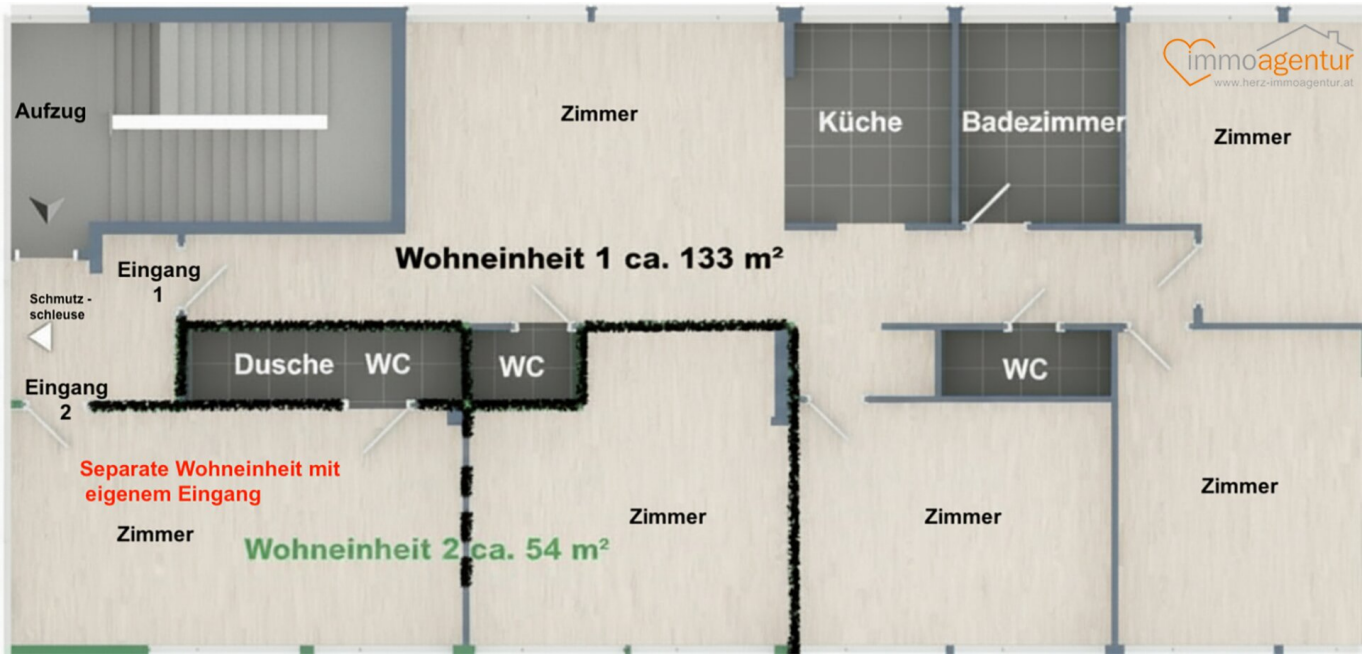
### **Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

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







AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFOHLEN

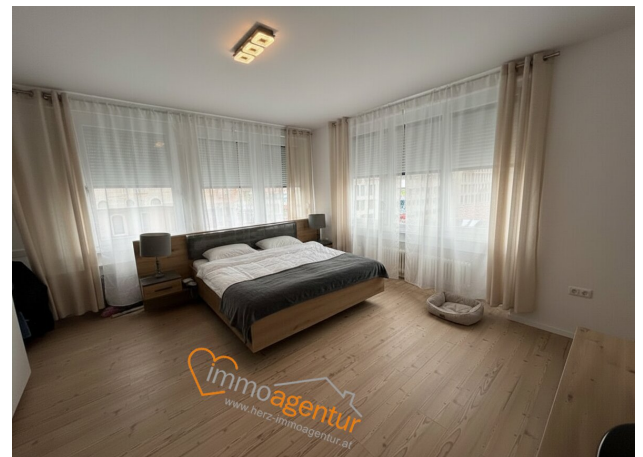
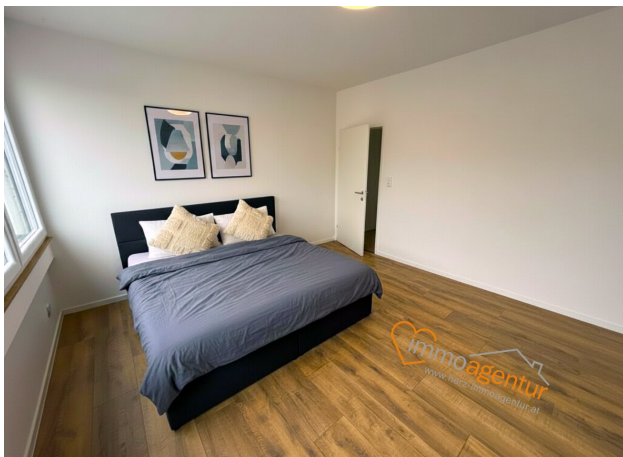
**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

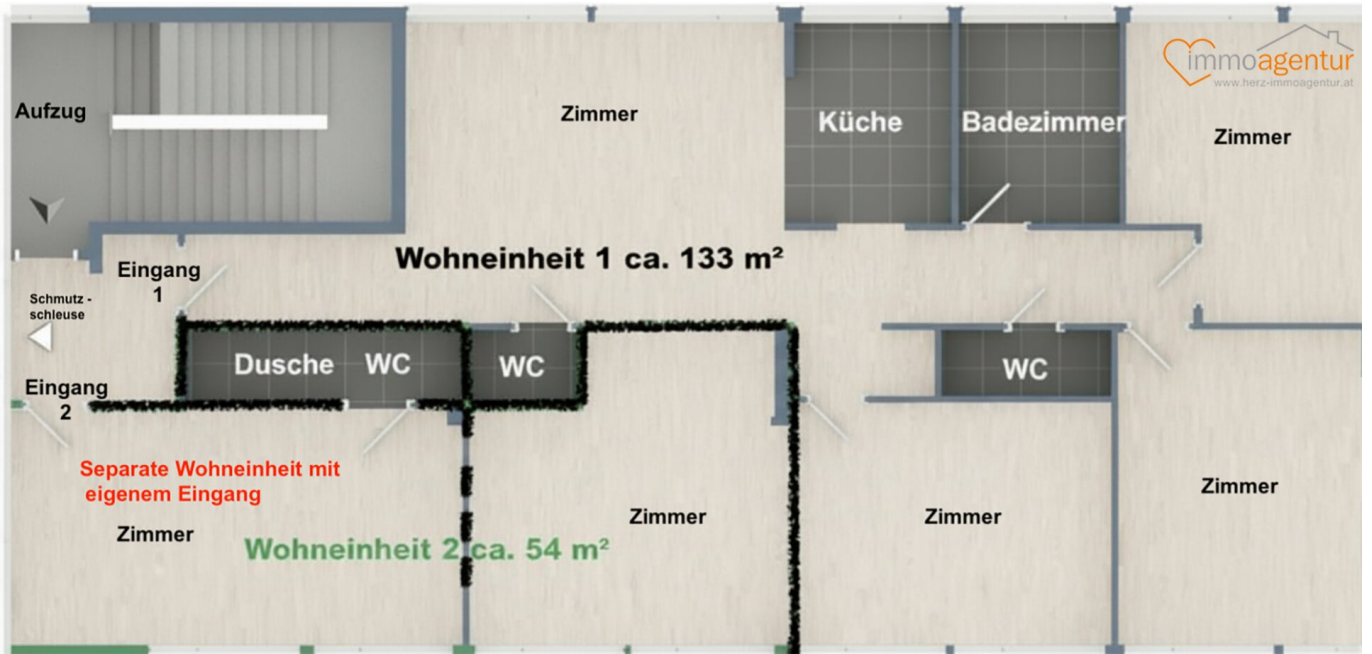
immoagentur  
Immobilien und mehr  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT





IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT



## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Ein komplettes Stockwerk mit 187 m<sup>2</sup> loftähnlicher Wohnfläche im Zentrum von Steyr. Großzügiges Wohnen mit zwei separat nutzbaren Bereichen, ideal für Eigennutzer mit Homeoffice - Bedarf oder Vermietungsoption.

- **187 m<sup>2</sup> offene, loftähnliches Wohngefühl mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen, überdurchschnittlicher Raumhöhe von über 2,65 m und maximaler Gestaltungsfreiheit**
- **Niedrige laufende Kosten: nur ca. € 3,1/m<sup>2</sup> (ca. € 586 monatlich inkl. USt, exkl. Heizung wird verbrauchsabhängig abgerechnet)**
- **2 separat begehbare Einheiten, ideal für Wohnen & Homeoffice oder diskrete Teilvermietung**
- **ca. 54 m<sup>2</sup> eigenständiger Bereich als wirtschaftliche Kapitalreserve mit laufendem Ertragspotenzial**
- **Ein komplettes Stockwerk exklusiv für Sie**

Diese außergewöhnliche Loftwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit nachhaltigem Mehrwert: Durch die Aufteilung in zwei separat zugängliche Einheiten besteht die attraktive Möglichkeit, einen Teil zu vermieten und so zusätzliche Einnahmen bzw. eine langfristige Kapitalreserve zu schaffen. In zentraler Lage von Steyr erwartet Sie eine rund 187 m<sup>2</sup> große Wohnung, die sich bewusst vom klassischen Grundriss abhebt. Großzügige, offene und lichtdurchflutete Räume verleihen der Immobilie einen loftähnlichen Charakter und schaffen ein Wohngefühl mit maximaler Freiheit in der Gestaltung. Die überdurchschnittliche Raumhöhe von über 2,65 m unterstreicht zusätzlich die Weite der Räume und verstärkt das offene, loftartige Wohngefühl.

Die außergewöhnliche Raumstruktur wird durch beeindruckende Weite und vielseitige Ausrichtung ergänzt. Mehrere großzügige Räume mit offenen Blickachsen sorgen für ein repräsentatives Ambiente, während die Lage im 3. Obergeschoss nicht nur Ruhe, sondern auch attraktive Fernblicke in Richtung Altstadt und Umgebung bietet. Der Zugang erfolgt stufenlos über das Gebäude sowie komfortabel mittels Personenlift und unterstreicht den hohen Wohnkomfort zusätzlich. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Stadtplatz und Bahnhof befinden sich in fußläufiger Distanz und verbinden urbanes Leben mit maximaler Alltagseffizienz.

Die durchdachte Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten schafft dabei maximale Flexibilität: Ob großzügiges Wohnen, stilvoll integriertes Homeoffice oder die diskrete Nutzung eines separaten Bereichs, diese Immobilie passt sich Ihren Lebensumständen an und eröffnet gleichzeitig eine nachhaltige wirtschaftliche Perspektive.

## **Raumaufteilung**

**Die gesamte Wohnfläche gliedert sich in zwei getrennt begehbare Einheiten:**

### **Einheit 1 – ca. 133 m<sup>2</sup>**

Der Hauptwohnbereich überzeugt durch seine großzügigen, loftähnlichen Räume mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Mehrere Zimmer lassen sich individuell nutzen, ob als offener Wohnbereich, Rückzugsraum oder Homeoffice. Ergänzt wird dieser Bereich durch vorhandene Sanitärlösungen, die auch bei größerem Platzbedarf hohen Komfort bieten.

### **Einheit 2 – ca. 54 m<sup>2</sup>**

Diese Einheit ist vollständig separat zugänglich und eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit. Sie verfügt über entsprechende Anschlüsse sowie Sanitärebereiche und kann flexibel genutzt werden, etwa als Gästebereich, Büro oder zur Vermietung. Gerade dieser Bereich eröffnet die Möglichkeit, laufende Einnahmen zu generieren und eine wertvolle Kapitalreserve aufzubauen.

Diese exklusive Loftwohnung ist mehr als nur ein Zuhause, sie bietet Raum für Visionen, Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen und eine seltene Kombination aus Wohnqualität und wirtschaftlichem Mehrwert. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die Großzügigkeit mit Zukunftssicherheit verbindet und gleichzeitig neue Möglichkeiten eröffnet, sollten Sie dieses Objekt persönlich erleben.

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und dem Potenzial dieser Wohnung überzeugen, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung und freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden und wünschen Unterstützung bei der Finanzierung? Unsere Finanzierungsspezialisten stehen Ihnen für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung und erarbeiten gemeinsam mit ausgewählten Partnern maßgeschneiderte Lösungen zu attraktiven Konditionen.

Weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen ausschließlich auf schriftliche Anfrage. Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse) berücksichtigt werden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und gemäß DSGVO. Die Angaben im Exposé basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Werte. Der Energieausweis ist einsehbar.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Tätigkeit zustande. Zwischenverwertung, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Energieausweis in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap