

## Historisches Juwel im Herzen von Peuerbach – Gastro- und Gewerbeobjekt mit Potenzial



Titelbild

**Objektnummer: 3040\_2043**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4722 Peuerbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1400
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	272,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

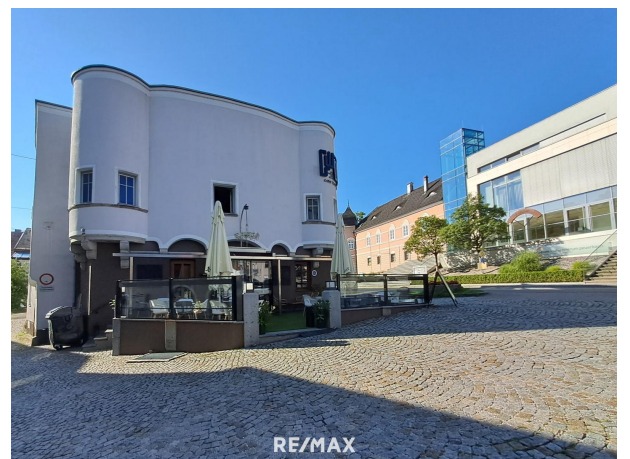
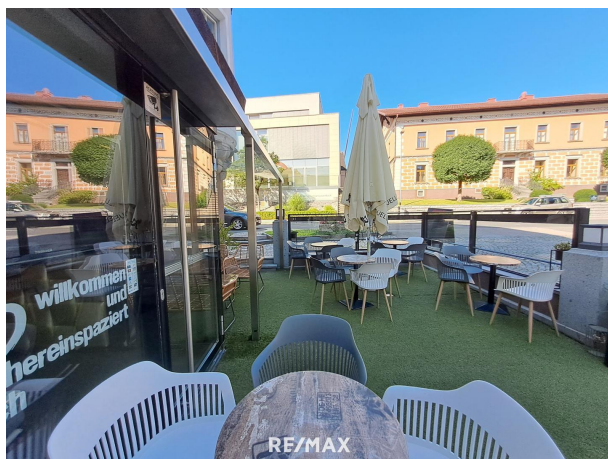


### Anton Hamedinger

RE/MAX Fit Grieskirchen  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

H +43 (0)650 381 4725

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



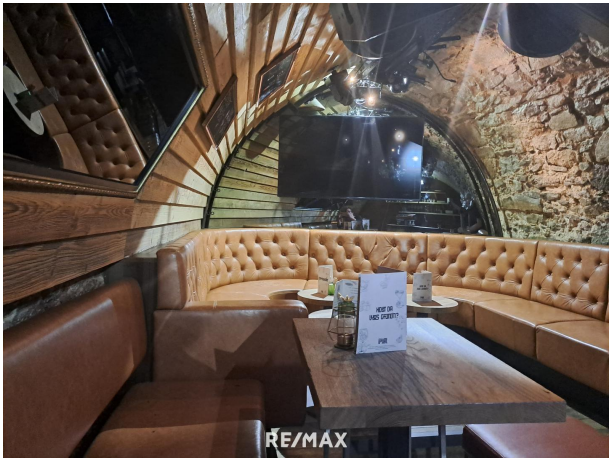




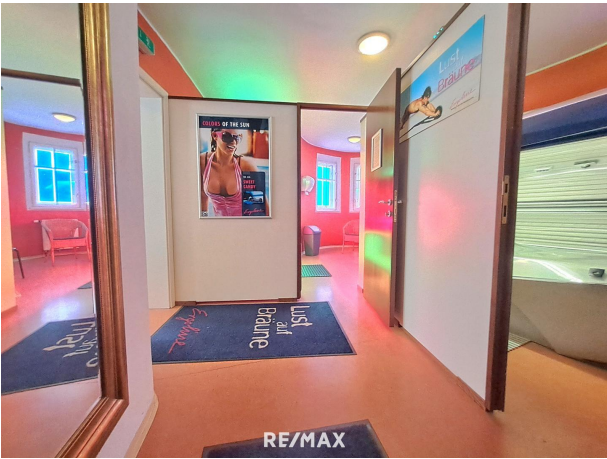














RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

Historisches Stadthaus mit Gastroflair & Investmentqualität –  
Gewerbe- und Anlegerjuwel mitten im Herzen von Peuerbach

In einer TOP Lage der Stadtgemeinde Peuerbach dürfen wir Ihnen dieses geschichtsträchtige, sehr gepflegte und außergewöhnlich charmante Stadthaus zum Kauf anbieten.

Ein ansprechendes Traditionshaus, das bereits eine erfolgreiche Geschichte schrieb und eine attraktive Zukunft bietet.

Das erfolgreiche Haus kennt man über Peuerbachs Grenzen hinaus -  
Es ist bestens als ehemaliges PRINCE und jetziges GWÖLBL bei allen Generationen bekannt!

Derzeit befinden sich ein gut situiertes gastronomisches Lokal mit Kultstatus im EG und KG und ein bestens etabliertes Sonnen- und Beautystudio im OG.

Dank der umfassenden Generalsanierung im Jahr 2000 sowie durch stetig laufende Modernisierungsmaßnahmen befindet sich das Objekt in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand. Das beeindruckende Gewölbe im EG und KG und der Gesamteindruck des gesamten -Geschäftshauses werden Sie begeistern.

Die hohe Besucherfrequenz durch die zentrale Lage macht es zu einer äußerst attraktiven Investmentchance.

Ob als sichere Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder als zukünftigen Standort für Ihr eigenes Business – hier treffen Stil, Lage und Potenzial aufeinander.

Ein Ort, der Emotionen weckt und Investorenherzen höherschlagen lässt.

Diese traditionsreiche und außergewöhnliche Liegenschaft wurde 1999 aufgrund seiner zahlreichen Besonderheiten Denkmal geschützt.

Hier vereinen sich historische Bausubstanzen mit moderner Ausstattung.

Highlights im Überblick

- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz
- 2000 Generalsanierung - Dacheindeckung und Fenster, Strom-, Installations- und Kanalleitungen erneuert
- 2018 Erneuerung Sanitäranlagen KG
- 2018 Erneuerung Fassade
- 2021 Heizung - Gastherme erneuert – befindet sich im Dachgeschoss
- Einzigartiges Gewölbe im EG und OG – ermöglicht gemütliche Nischenbereiche im Lokal
- Konstante Mieteinnahmen seit vielen Jahrzehnten
- Attraktive Gäste-Terrasse mit teilweise verglastem Wetterschutz (unterkellert)
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Parkplätze direkt vor dem Haus vorhanden

Raumaufteilung & Nutzung im Detail:

---

## KELLERGECHOSS (ca. 92 m<sup>2</sup>) Gewölbekeller (vermietet)

Sitz- und Stehplätze: ca. 30

Perfekte Location für Events oder einen stimmungsvollen Barbetrieb.

Gemütlich, stilvoll und urig – so lässt sich der ehemalige Partykeller am besten beschreiben. Hier finden Sie aktuell stimmungsvolle Sitzgelegenheiten zum Essen und Trinken.

Das Kellergewölbe bietet ein einzigartiges Ambiente für eine Weinbar, Lounge oder als tolle Tanzfläche. Weiters sind hier die großzügigen und neuwertigen Toilettenanlagen für die Gäste und ein geräumiger Lagerbereich mit Kühlzelle untergebracht.

---

## ERDGECHOSS (Gesamt ca. 120 m<sup>2</sup>: davon ca. 80 m<sup>2</sup> Lokalfläche Innen und ca. 40 m<sup>2</sup> Gastgarten) mit Gewölbe und Gästeterrasse (vermietet)

Sitz- und Stehplätze insgesamt: ca. 40-60

Voll ausgestattetes, kulinarisch geführtes Gastronomielokal mit Küche, Bar und vielen gemütlichen Sitzbereichen. Zusätzlich steht für das Lokal eine großzügige Terrassenfläche mit teil-verglastem Wetterschutz zur Verfügung. Das Besondere an diesen Räumlichkeiten sind die zahlreichen, kuscheligen Nischen, die durch das Gewölbe entstanden sind. Genau das macht es aus, um sich vom Gewöhnlichen abzuheben.

---

## OBERGECHOSS (ca. 100 m<sup>2</sup>):

Als Bräunungsstudio (SB Zone) ist das OG an einen verlässlichen und gern gesehenen Langzeitmieter vergeben. Über einen eigenen Hauseingang sowie Stiegenaufgang mit Vorraum gelangt man in einen großzügigen Empfang- und Wartebereich, der mit einer kleinen Büronische ausgestattet ist. 5 Solariumkabinen (mit Leichtbauweise abgetrennt), ein Beautybereich, ein Abstellraum und ein WC sind ebenso in diesem Stockwerk untergebracht. Die flexible Raumstruktur eignet sich grundsätzlich auch für Büro, Praxis, Atelier oder andere gewerbliche Nutzungen und kann mit wenig Aufwand wieder verändert werden.

---

## DACHGECHOSS (Erweiterung-Ausbau möglich):

Wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Ebenfalls sind hier die Heizungsanlage und die Belüftungsanlage untergebracht.

### Lage & Umfeld

- Peuerbach/Bruck/Steegen
- ca. 8300 EinwohnerInnen

Die bei Jung und Alt beliebte Stadtgemeinde Peuerbach liegt im Bezirk Grieskirchen angrenzend an den Bezirk Schärding und ist ein wirtschaftlich und kulturell bedeutender Standort mit hoher Lebensqualität. Die Immobilie liegt zentral im historischen Stadtkern, direkt gegenüber dem Melodium – dem modernen Veranstaltungszentrum der Kleinstadt. Durch



diese prominente Lage profitiert das Objekt von einer besonders hohen Besucherfrequenz und exzellenter Sichtbarkeit.

#### Allgemeines

- Taxi-Mietwagen Heimbringerdienst, Kino, Banken, Veranstaltungszentrum, Div. Ärzte, Schulen, gute Arbeitsplätze

Hier finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen.

#### Verkehrsanbindung:

- Lokalbahn LILO nach Linz, Busverbindungen über Eferding nach Linz und auch nach Wels und Grieskirchen
  - Direkt gelegen an der Bundesstrasse 129 (Verbindung zwischen Passau und Linz)
  - Linz oder Passau: ca. 50 Autominuten
  - Wels oder Schärding: ca. 40 Autominuten
  - Grieskirchen oder Eferding: ca. 20 Autominuten
- 

#### Fazit:

Dieses Geschäftshaus in Peuerbach ist ein echtes historisches Juwel mit solider Bausubstanz, moderner Infrastruktur und gutem Namen.

Es bietet Ihnen die ideale Grundlage für langfristigen Erfolg mit guter Rendite.

Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die starke lokale Wirtschaft. Die hohe Passantenfrequenz vor Ort bietet beste Voraussetzungen für Gastronomie, Dienstleistung oder Handel.

ACHTUNG Kaufpreis ist Nettopreis!

**Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.**

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwär 168.0 kW  
mebedarfh/(m²a)

:  
Klasse H E  
eizwärm  
ebedarf: