

**charmantes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten,  
Innenhof-Garten und Werkstatt - Steyr/Steyrdorf**



Wohnhaus mit großem Innenhof-Garten

**Objektnummer: 2273\_3163**

**Eine Immobilie von RE/MAX Alpha in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	ca. 1700
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	380,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,20
<b>Kaufpreis:</b>	282.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Hofstetter**

RE/MAX Alpha in Steyr  
Berggasse 50  
4400 Steyr

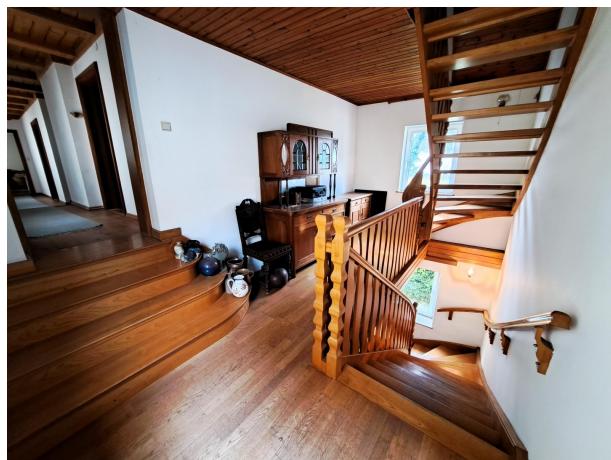
H +43 664 244 8242

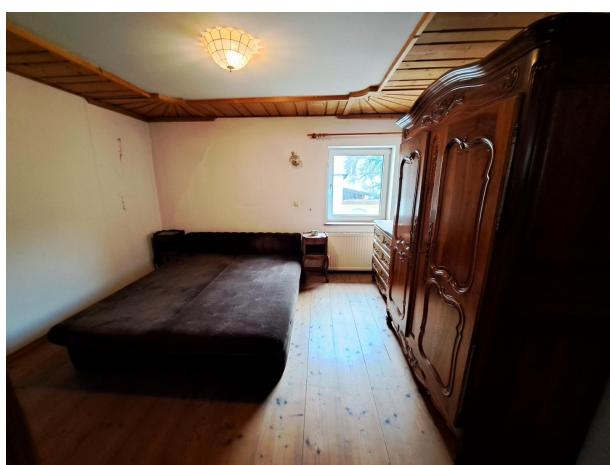




















## Objektbeschreibung

Altstadthaus mit großem Gestaltungs- und Nutzungspotenzial - ein Refugium Nähe Wieserfeldplatz, einem traditionellen Steyrer Altstadt-Teil!

Dieses im Ensembleschutz Steyrdorf erfasste, einige hunderte Jahre alte Gebäude besteht aus zwei aneinandergereihten Wohnhäusern, einer Werkstatt und einem Innenhof, der durch eine nach Norden hin errichteten attraktiven Mauer einen hübschen Abschluss findet.

Das Obergeschoß wurde im Zuge von Um- und Zubauten im 19. (Haus Nr. 34 ca. 1842) und 20. Jhd. (Haus Nr. 36 ca. 1954) ergänzt.

Umfassende Sanierungen und Umbauarbeiten konnten in den Jahren 1977 bis 1990 realisiert werden. In diesem Zeitraum erfolgte die Erneuerung bzw. Reparatur der Fundamente, Fassaden und eines Teils des Dachstuhls, der Austausch aller Fußböden (Holz, Stein und Keramik), Fenster und Türen sowie die Verstärkung aller Geschoßdecken. Gleichzeitig folgten Abbruch sowie Neuausführung von Zwischenmauern samt Änderung der Raumfolge und die neue Fenstereinteilung hofseitig.

Eine der beiden Gasthermen wurde 2015 erneuert.

Nicht realisiert wurde ein zeitgemäßer Vollwärmeschutz samt Isolierung der obersten Geschoßdecke.

Die Immobilie punktet durch den ansprechenden Grundriss mit Potenzial zur Gestaltung von drei bis vier getrennten Wohneinheiten.

Neben dem individuellen Ambiente, gebildet durch die altehrwürdige Bausubstanz, dem großen, kaum einsehbaren Innenhof-Garten samt Mauer und der Werkstatt präsentiert sich diese Liegenschaft als Refugium für idyllisches Wohnen in beliebter Lage am Wieserfeldplatz, einem traditionellen Steyrer Altstadt-Teil.

Das Objekt steht gemäß Bescheid unter Denkmalschutz (Außenerscheinung straßen- und hofseitig), wodurch sämtliche Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen, einer Abstimmung mit der Denkmalbehörde bedürfen.

Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Wohnhaus sowie ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Schuppen ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Werkstatt und einem ca. 15 m<sup>2</sup> gr. Erdkeller schaffen einen großzügigen und vielseitig gestaltbaren Lebensraum.

Merkmale:

- Steinmauer, kein Vollwärmeschutz
- Eternitdach
- Schuppen mit Ziegeldach
- Zentralheizung mit Gas – zwei Gasthermen
- Erdkeller mit Abgang vom Wohnraum
- 4 Badezimmer und WC

- Böden: Holzböden und Fliesen
- Holztüren, Holzdecken
- Fenster: Kunststoff
- Dachboden– Zugang über gewendelte Treppe
- Ein Gebäude – 2 Wohnhäuser - 2 Wohneinheiten
- Werkstatt im Anbau
- Schuppen im Anbau
- Mauer (zugehörig zum Nachbargrundstück) bildet Innenhof

Sanierungsmaßnahmen:

ca. 1977 - 1990: Fundamente, Fassade, Dachstuhl, Fußböden, Fenster, Türen, Verstärkung

Obergeschoßdecke

2015: neue Gasterme

Außenanlagen:

- Schuppen
- Garten – Bepflanzung
- Mauer (nicht im Eigentum)

Die fußläufige Erreichbarkeit von wichtiger Infrastruktur sowie des gesamten Altstadtareals attrahiert die Lage.

Überzeugen Sie sich persönlich – ein individuelles Ambiente erwartet Sie!

Ich freue mich über Ihre Anfrage und darauf, Ihnen im Rahmen einer Besichtigung die Vorzüge dieser Liegenschaft vorstellen zu dürfen!

Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 380.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtenergi 3.2

eeffizienz: