

DAS
STIMLER



HAUPTSTRASSE 18 . 4722 PEUERBACH



DATEN:

Grundfläche: 215 m²

Nutzfläche: 92 m² Keller

117,50m² EG Terrasse (Lokal)

114 m² OG (Sonnenstudio)

Nutzfläche gesamt: 323,50 m²

Erste urkundliche Erwähnung: 14.- 15. Jahrhundert

Generalsanierung: 2000

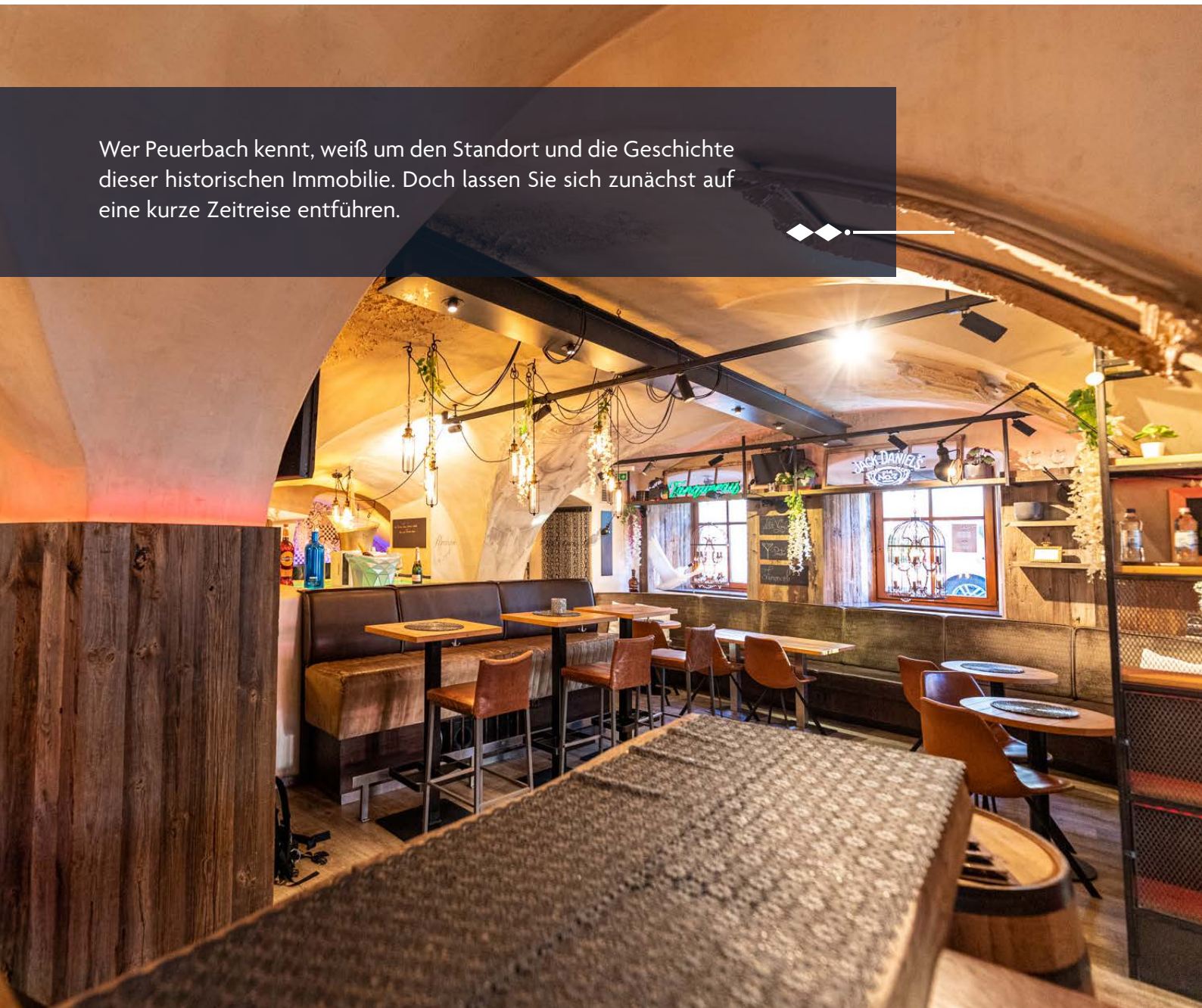
WISSENSWERTES:

- Hohe Frequenz durch die hervorragende zentrale Lage direkt gegenüber des Kulturzentrums „Melodium“
- Komplettsanierung 2000 (Fenster, Heizung, Trockenlegung, Dach)
- Ziegeldach , neuer Anbau mit WC-Anlagen und Lagerräumen
- Außenfassade 2018 gemalt
- Lokal Prinz: Boden 2010 getauscht, 2018 Sanitäranlagen
- Sanitäranlage im Obergeschoss
- Neuwertige Sanitäranlage im Kellergeschoss
- Denkmalgeschützt seit 1999
- Historischer Charme und Architektur gut erhalten
- Kein Mietausfall seit Umbau 2000



» EIN HISTORISCHES OBJEKT FÜR INVESTOREN AUF DER SUCHE NACH DEM AUSSERGEWÖHNLICHEN.

Wer Peuerbach kennt, weiß um den Standort und die Geschichte dieser historischen Immobilie. Doch lassen Sie sich zunächst auf eine kurze Zeitreise entführen.



ZEITREISE

DAS STIMLER - Eine Zeitreise.

Das historische Stadthaus befindet sich im Zentrum und an der Hauptstraße von Peuerbach. Erste urkundliche Erwähnungen sind auf das 14. und 15. Jahrhundert zu schließen, was auch durch die gotische Bausubstanz erklärbar ist. Auch zwei Erker und ein vorkragendes Obergeschoss sind typisch architektonische Kennzeichen aus dieser Epoche. Nach dem Stadtbrand 1571, vor dem das Gebäude auch nicht gezeit war, befand sich eine Schneiderei im Stadthaus. Im Jahr 1638 wurde daraus ein Gasthaus und somit die „gastronomische“ Zukunft besiegelt. Damals bekannt als „Gasthaus zur blauen Traube“ oder „Stimlerhaus“. Von 1838 bis 1879 befand sich die Taverne im Besitz der Schloschherrschaft. Seither befanden sich mehrere Besitzer und Pächter auf der Gastwirtschaft und noch heute beheimatet sich im Erdgeschoss und im Keller der Liegenschaft ein bekanntes Lokal. Im Jahr 1999 wurde das historische Objekt mit spätgotischen Wurzeln unter Denkmalschutz gesetzt und liebevoll generalsaniert.





HEUTE

DAS STIMLER – Heute:

Heute ist das historische Stadthaus ein beliebter Besucher*innenmagnet. Zum einen durch die gastronomische Nutzung. Auf etwa knapp 100m² befindet sich im Erd- & Kellergeschoss das beliebte und v.a. jahrelang gut besuchte Lokal „Prince“. Dazu zählt auch eine Sommerterrasse vor der Gaststätte. Dessen fixer Mietvertrag ist bis 2027 bindend. Monatliche fixe Einnahmen sind somit ein interessantes Argument für das Objekt.

Zum anderen befindet sich im Obergeschoss ein gepflegtes, modernes Sonnenstudio. Mit einem befristeten Mietvertrag bis 2023, welcher aber gerne verlängert wird. Eine alternative Nutzung ist für die Räumlichkeiten möglich.

Der historische Charme des Hauses wurde auch im Inneren bewahrt, denn Bögen, Gewölbe und Gemäuer oder die typische Form der Erker wurden auch in den Innenräumen auf allen Ebenen gut erhalten und mit dem Modernen verbunden.

Auch das Dachgeschoss und der Dachboden sind in gutem Zustand. Hier fand die neue Heizungstherme bei der Renovierung seinen Platz. Das Dachgeschoss dient derzeit als Lagerraum, könnte aber in Zukunft ausgebaut werden.



◆◆ REVITALISIERUNG

DAS STIMLER – Die Revitalisierung:

Eine Komplettsanierung fand im Jahr 2000 statt.

Dabei wurde das Gebäude trockengelegt und auch das Fundament drenagiert. Keller und Boden wurden erneuert, ebenso der Ausgang.

Zusätzlich wurden neue Lagerräume und die WC-Anlagen im Untergeschoss neu errichtet, darüber entstand der neue Gastgarten.

Alle Fenster wurden getauscht und eine neue Heizung wurde im gesamten Gebäude installiert.

Strom-, Wasser- und Kanalleitungen wurden neu verlegt.

Am Dach wurden die Ziegel getauscht.

Im Jahr 2017/18 wurden die Sanitäranlagen im Keller erneuert.

2018 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich.

Heizung und Gasterme wurden 2021 neu eingebaut.

DAS STIMLER – Neue Nutzungsmöglichkeiten:

Geschäftsfläche Obergeschoss:

Die Geschäftsfläche im Obergeschoss ist praktisch aufgeteilt und verfügt über einen eigenen Hauszugang. Mit etwas Geschick und ein paar Umbauarbeiten eignet sich die Fläche ideal für ein Büro mit historischem Flair. Modernes und Antikes können hier für eine spannende Fusion sorgen.

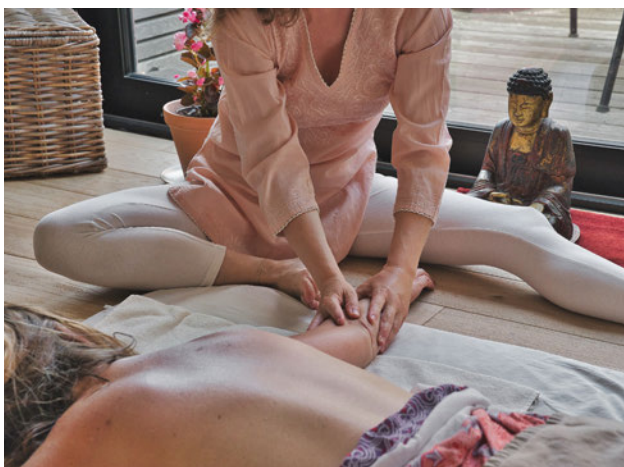
WEITERE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN: Beauty-Salon, Atelier, Massagestudio, Physiotherapie-Gemeinschaftsstudio, Kanzlei, eine wunderschöne Wohnung oder eine Gesundheits-Praxis & Co.



BEAUTY-SALON



BÜRO



MASSAGE / PHYSIOTHERAPIE



KANZLEI

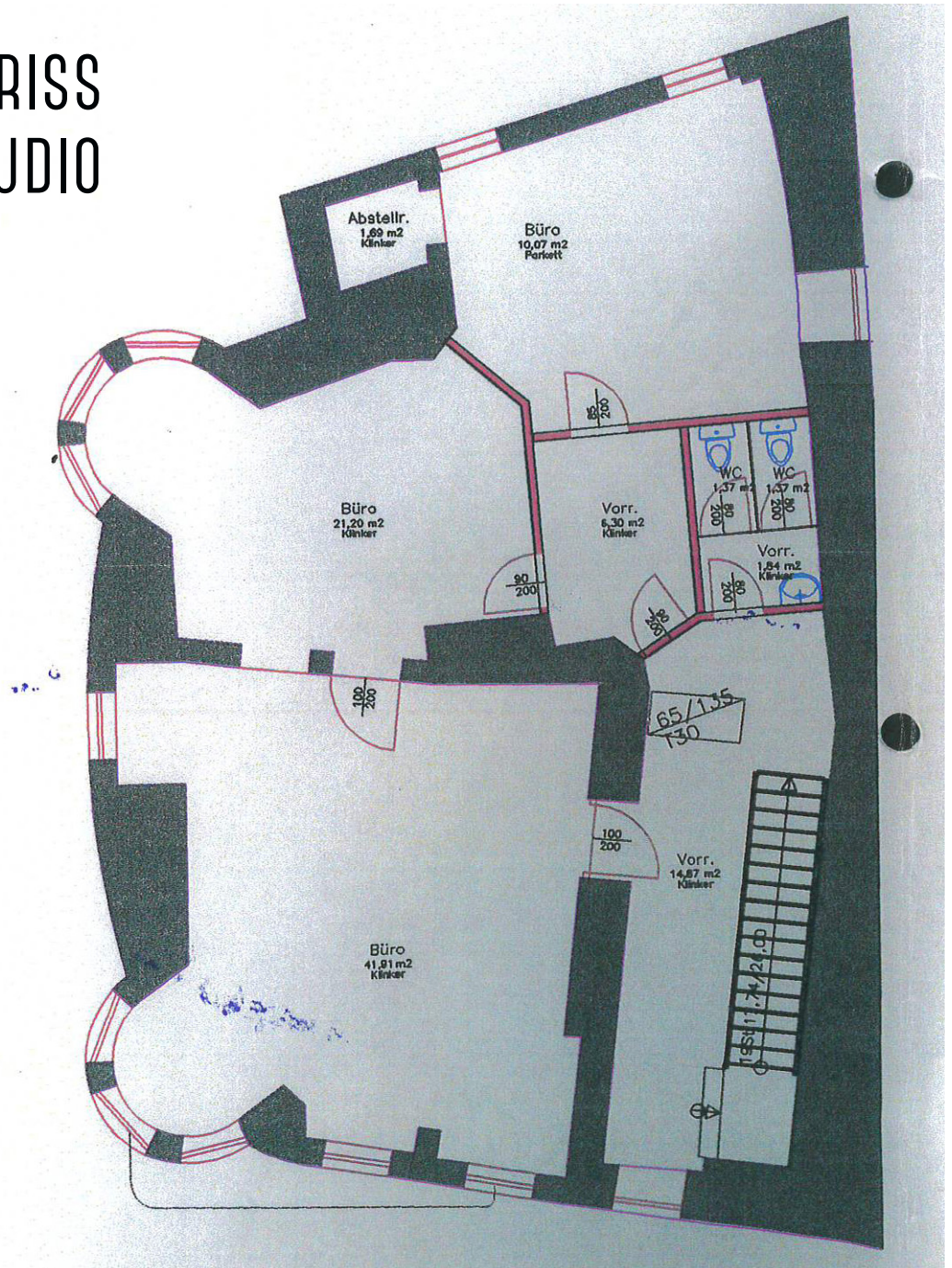
DAS STIMLER – Neue Nutzungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss:

Derzeit dient das Dachgeschoss als Abstellfläche. In Zukunft könnte ein Ausbau zu einer Penthouse-Wohnung angedacht werden.



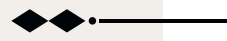
GRUNDRISS
SONNENSTUDIO



RAUM 1:	41,91 m ²
RAUM 2:	21,20 m ²
RAUM 3:	10,07 m ²
VORRAUM 1:	14,87 m ²
VORRAUM 2:	6,30 m ²
WC 1:	1,37 m ²
WC 2:	1,37 m ²
ABSTELLRAUM:	1,69 m ²

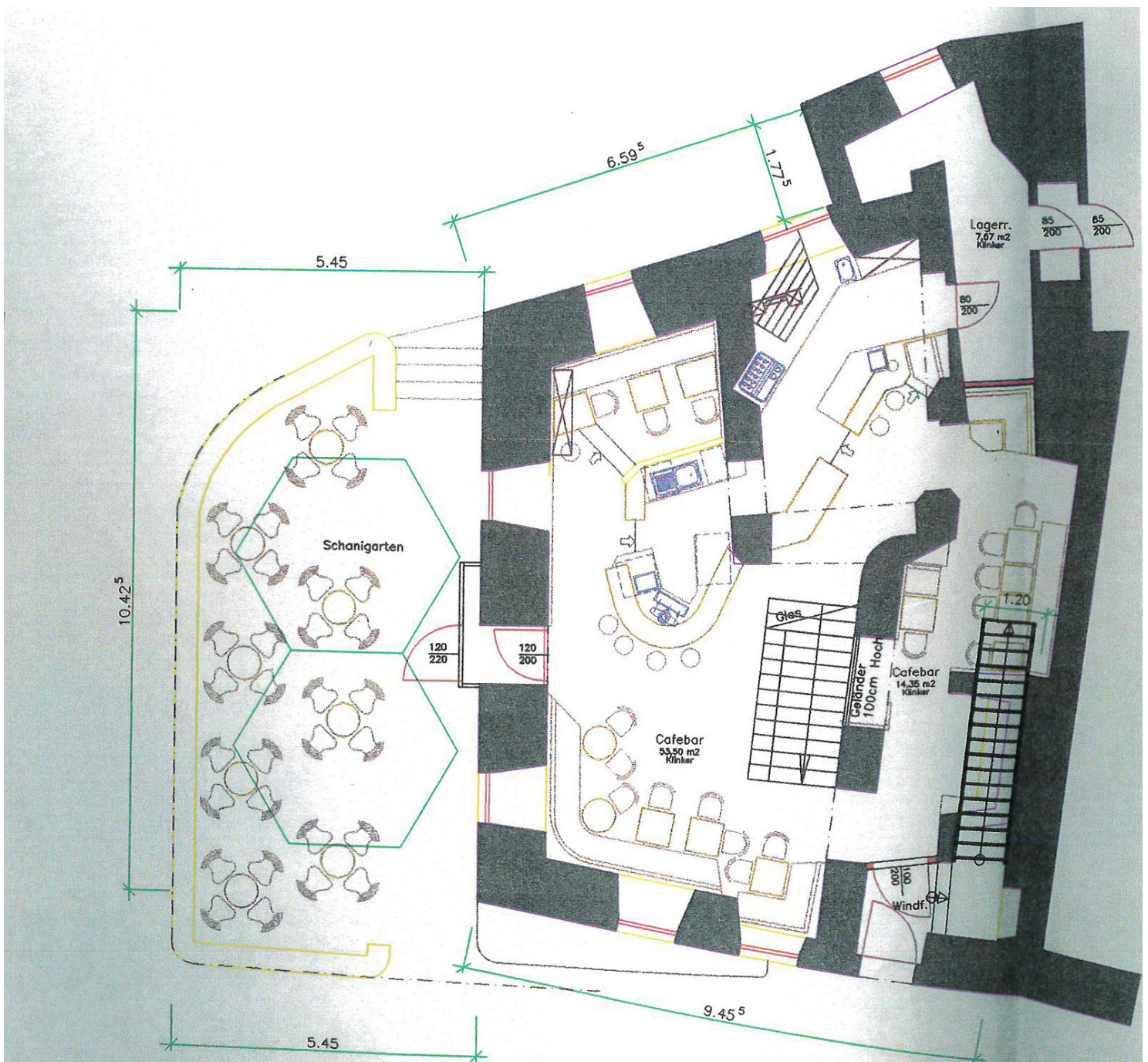
OBERGESCHOSS

CAFEBAR: 53,50 m²
 CAFEBAR: 14,35 m²
 LAGERRAUM: 7,67 m²
 SCHANIGARTEN 40,00 m²



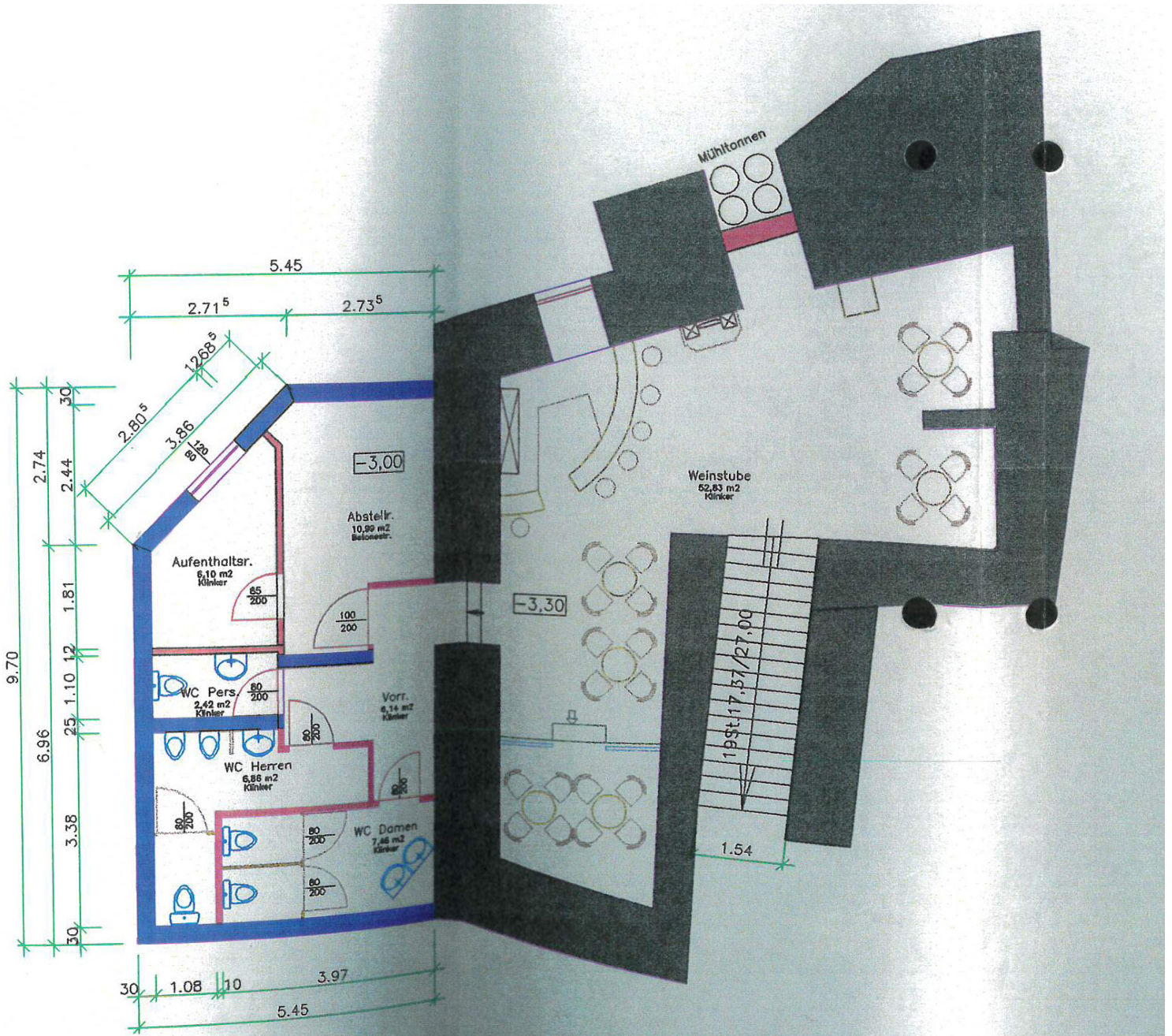
ERDGESCHOSS

PRINCE LOKAL



WEINSTUBE:	52,83 m ²
ABSTELLRAUM:	10,99 m ²
AUFENTHALTSRAUM:	6,10 m ²
VORRAUM:	6,14 m ²
WC PERSONAL:	2,42 m ²
WC HERREN:	6,86 m ²
WC DAMEN:	7,46 m ²

◆◆ — KELLER
PRINCE LOKAL





KAUFPREIS

GESAMT: **750.000 €**

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{RK} 168,3 | Energieklasse: E
f_{GEE} 2,19 | Energieklasse: D

GRUNDBUCH

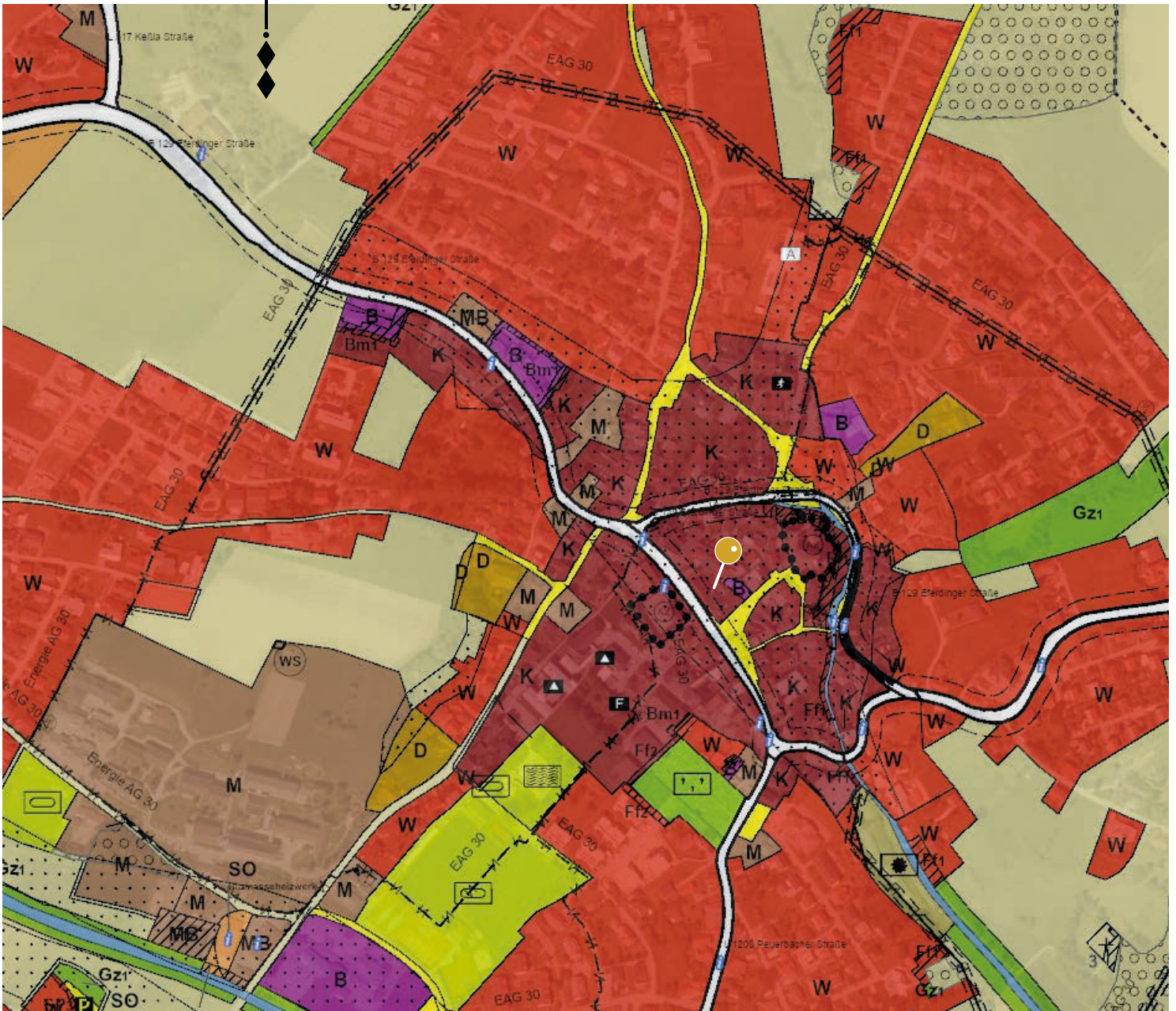
KG 44211
EZ 95
GST-NR 209

ENTFERNUNGEN

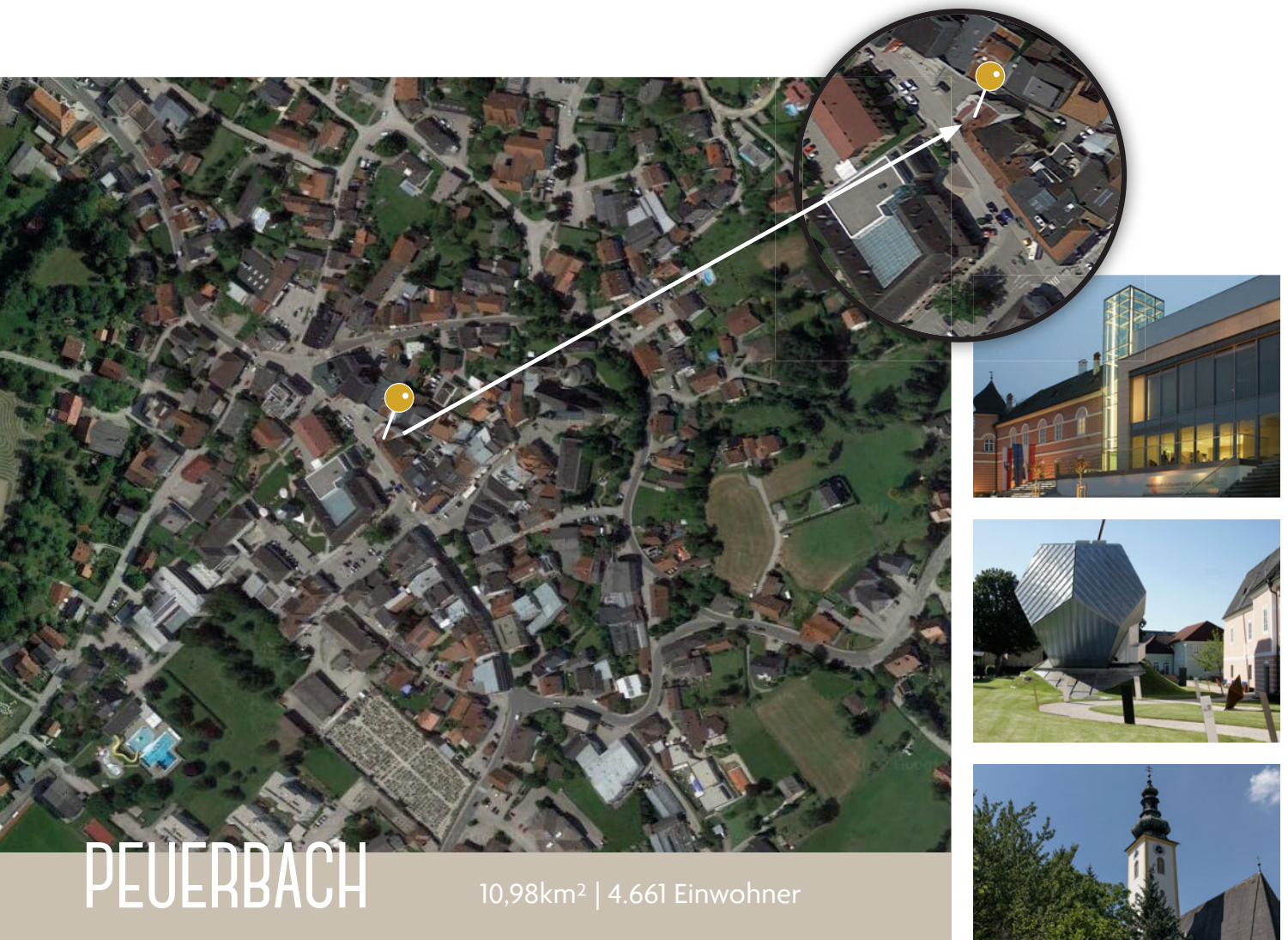


KINDERGARTEN	300m / 4min	
APOTHEKE	27m / 1min	
ARZT	450m / 5min	
BAHNHOF	900m / 12min	
VOLKSSCHULE	160m / 2min	
FRISEUR	140m / 2min	
NAHVERSORGER	200m / 3min	
GASTRONOMIE	5m / 1min	
FITNESSSTUDIO	1,6km / 3min	
FREIBAD	350m / 5min	

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



WIDMUNG: Kerngebiet



PEUERBACH

10,98km² | 4.661 Einwohner

Peuerbach - Stadt der Sterne. Gelegen im Haus-ruckviertel in Oberösterreich, besticht die reizende kleine Stadt sowohl mit ihrem historischen Ortsbild, als auch mit zahlreichen Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

Wanderer und Hobbyastronomen finden mit dem Astroweg einen wildromantischen und familien-tauglichen Spaziergang durch das Universum. Durch das Naturschutzgebiet „Koaserin“, mit seiner viel-fältigen Tier- und Pflanzenwelt und das Leithental, auch „Tal der sieben Mühlen“ genannt, führen viele weitere Wanderungen.

Auch das weitgehend intakte historische Ortsbild, um deren charakteristischen Kirchenplatz sich Gie-belhäuser mit gotischen, barocken und klassizisti-schen Fassaden schmiegen, lädt zum Bummeln und

Flanieren ein. Hier findet man auch zahlreiche Cafés, Wirtshäuser, zahlreiche Shops und Geschäfte sowie das Star Movie Peuerbach.

Freibad, Fitnessstudio, Eishalle und Tennisplatz, so-wie zahlreiche Vereine, bieten ausreichend Möglich-keiten, um die Bewegungsfreude aller Sportliebha-ber zu stillen. Kulturinteressierte finden indessen mit dem Schlossmuseum, dem Kometor oder diversen Veranstaltungen im Veranstaltungszentrum Melodi-um ein äußerst abwechslungsreiches Programm.

Die Bezirkshauptstadt ist in ca. 20 Autominuten er-reichbar, die nächstgrößeren Städte Wels und Passau in 40-50min Fahrzeit. An das öffentliche Verkehrs-netz ist Peuerbach mittels Bussen und der Linzer Lo-kalbahn gut angebunden, die nächste Autobahn A8 ist etwa 30min entfernt.

DIE MIETER IM STIMLER



PRINCE



PRINCE



SONNENSTUDIO



KONTAKT



immobilien
bär



Ing. Johann Gattermaier BEng.

M +43 699 11 94 94 13

E office@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

“**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**”

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.