

immobilien

DAS MAGAZIN VON VKB|IMMOBILIEN FRÜHLING/SOMMER 2020

SOMMER- EMPFEHLUNG

75 Immobilien aus ganz
Oberösterreich.

www.vkbimmobilien.at

ERREICHBARKEIT AUCH OHNE HÄNDEDRUCK

Immobilienvermittlung in herausfordernden Zeiten.

WAS NACH DER KRISE KOMMT

Betongold verspricht Wertbeständigkeit.

Immobilienvermittlung in herausfordernden Zeiten

ERREICHBARKEIT AUCH OHNE HÄNDEDRUCK

Mit der Coronakrise leben, das hat Österreich mittlerweile gelernt. Nichts ist mehr so, wie es war. Aber vieles wird selbst in der Krise und deren Auswirkungen Gewohnheit. Das gilt für den Wocheneinkauf genauso wie für Immobiliengeschäfte. Denn mieten und vermieten, ein neues Zuhause erwerben oder sein Heim verkaufen, weil Geld für anderes benötigt wird – das sind Grundbedürfnisse, die manchmal einfach nicht aufgeschoben werden können, bis die Krise endgültig Geschichte ist.



VKB-Immobilien sorgt auch in Krisenzeiten für qualitätsvolle Beratung und ständige Erreichbarkeit – darauf weist Geschäftsführer Mario Zoidl gerne hin.

Digital

Gerade jetzt haben die heimischen Banken bewiesen, dass die Basisversorgung der Kunden trotz Corona funktioniert. Und naturgemäß zeigt nun gerade die Bankentochter VKB-Immobilien, dass auch Geschäfte mit Wohnungen, Häusern oder Grundstücken nicht am Virus schei-

tern sollen. Sie erfolgen nun eben ohne den klassischen Handschlag, wenn Käufer und Verkäufer, Mieter oder Vermieter mit Makler-Unterstützung handelseins geworden sind. Auch hier ist digitale Betreuung zur Routine geworden, Handy und Computer sind tägliche Begleiter. „So versuchen wir eben, aus der Not eine Tugend zu machen“, übt sich Geschäftsführer Mario Zoidl in Bescheidenheit.

Erreichbar

Basis der Betreuung ist nach wie vor die gute Erreichbarkeit – naturgemäß nun primär per Telefon oder Mail. So ist die Zentrale von VKB-Immobilien an der Linzer Mozartkreuzung zu den Schalterstunden der VKB-Bank ganz normal am Telefon erreichbar: +43 732 76 37 Durchwahl 1281 oder 1299. Per Mail unter immobilien@vkb-bank.at. Unterlagen können problemlos am Bankschalter im Erdgeschoss abgeholt werden. Makler in ganz Oberösterreich stehen am Handy gerne zur Verfügung. Die jeweiligen Mobilnummern sind auf der hinteren Umschlagseite dieses Magazins angeführt.

360-Grad-Rundgang

Die klassischen Wohnungs- oder Hausbesichtigungen lassen sich durch virtuelle Besichtigungen ersetzen. Besichtigungen sind nun gemütlich von zuhause möglich. Über www.immoviewer.com kann VKB-Immobilien 360-Grad-Rundgänge anbieten. Die Makler stellen mittels Handy eine Wohnung oder ein Haus vor. Sie gehen durch die einzelnen

Räume, nehmen dies per Video auf und erläutern das Gesehene. Video- oder Telefonkonferenzen klären offene Fragen. Auch Wohnungsübergaben können dann mit Videotelefonie durchgeführt werden. Der jeweilige Makler ist per Handy dabei. Bürokratie und Ummeldeformalitäten übernehmen wie gewohnt die erfahrenen Makler.

Beratungsqualität

Gruppenbesichtigungen und Händeschütteln wird Corona wohl nicht so rasch wieder Alltag werden lassen. Aber eines ist sicher: Die gewohnte Qualität der Beratung, das Ausbalancieren der Vorstellungen von Käufern und Verkäufern, von Mietern und Vermietern kann Covid-19 nicht beeinflussen. •

PROFI-TIPP

Natürlich waren persönlicher Kontakt, der freundliche Händedruck, kompetente Beratung und die gemeinsame Besichtigung von Immobilien immer schon ein besonderes Kennzeichen guter Makler. Aber ein professionelles, digitales Service per Handy und Computer ebnet auch in Zeiten wie diesen den Weg zum erfolgreichen Abschluss. Denn für Kompetenz gibt es bei VKB-Immobilien nach wie vor kein Betretungsverbot.

Betongold verspricht Wertbeständigkeit

WAS NACH DER KRISE KOMMT

Wertbeständig

Wir leben in historischen Zeiten. Das gesellschaftliche Leben läuft auf Sparflamme. Die Wirtschaft lernt, mit der Krise zu leben. Die Börsenkurse sacken ab. Auch der Immobilienmarkt kann sich davon nicht abkoppeln. Aber er hat eindrucksvoll eines bewiesen: Die Immobilienpreise trotzen weithin der Coronakrise. Schon zu Beginn der Umwälzungen durch das Virus hat sich die weitgehende Wertbeständigkeit von Immobilien in Krisenzeiten deutlich gezeigt.

Betongold

Natürlich wird die zukünftige Entwicklung unruhiger verlaufen als die vergangenen Jahre mit konstanten Wertsteigerungen. Überteuerte Edelhäuser oder Gewerbeimmobilien gehen bewegten Zeiten entgegen. Aber Wohnungen in guter Lage, solide Eigenheime und auch Baugrundstücke werden wohl weiterhin ihrer Ehrenbezeichnung gerecht werden. Betongold bleiben und grundsätzlich für Wertbeständigkeit sorgen.

Stabil

Die Wahrscheinlichkeit, dass gerade jetzt Immobilienschnäppchen intensiv gesucht werden, geht gegen null. Es liegt in der Natur der Sache, dass Immobilieninteressenten genau kalkulieren und Etliches vorausplanen müssen, bevor sie eine der größten Investitionen ihres Lebens tätigen. Und seriöse Planung ist derzeit für alle sehr, sehr schwierig. Das dämpft die Nachfrage. Wer schon kurz vor einem Vertragsabschluss steht, sollte nun aber nicht gleich die Flinte ins Korn werfen. Immobilienpreise sind stabiler als Aktienkurse. Sie gehen in der Regel weder so stark hinunter und auch nicht so kräftig wieder hinauf. Die Tendenz



Wenn die Straßen leer sein müssen, dann gewinnt gutes Wohnen noch zusätzlich an Bedeutung.

geht mittelfristig eher in Richtung Normalisierung des Preisniveaus.

Sicherer Hafen

Der mittlerweile schon Gewohnheit gewordene kräftige Anstieg der Preise für Häuser, Grundstücke und Wohnungen dürfte sich abflachen. Kurzfristig sind Preisreduktionen nicht auszuschließen. In unruhigen Zeiten gewinnen allerdings gerade Wohnimmobilien erfahrungsgemäß an Bedeutung als sicherer Hafen. Daher gehen viele Experten davon aus, dass eventuelle Preisrückgänge im Zuge einer Wirtschaftskrise gemäßigt ausfallen werden. Im Luxussegment ist dagegen mit größeren Preisausschlägen zu rechnen. Insgesamt werden sowohl Käufe als auch Verkäufe noch gründlicher überlegt als bisher. „Auch darum gewinnt die beratende Tätigkeit eines erfahrenen Immobilienmaklers deutlich an Gewicht“, betont Mario Zoidl, Sprecher der Immobilien- und

Vermögensstreuhand in Oberösterreich sowie Geschäftsführer von VKB-Immobilien.

Maklerunterstützung

Denn zertifizierte und gut ausgebildete Makler ersparen mit ihrer Unterstützung nicht nur viele Mühen, Wege und Kosten. Vergleiche mit der Tätigkeit eines Notars sind durchaus zulässig. „Ein Makler achtet auf die Interessen beider Seiten“, bekräftigt Mario Zoidl den Ehrenkodex seiner Branche. „Wir lassen nicht zu, dass jemand über den Tisch gezogen wird.“ Egal, ob in boomenden Märkten oder bei gedämpften Marktbewegungen. ●

KONTAKT

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780 oder
+43 732 76 37-1281



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Rudigierstraße 5-7
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at



Mauthausen. Einfamilienhaus mit schönem Garten in Linznähe mit Ausblick. Die Grundfläche beträgt 582 m² und die Wohnfläche beträgt 109 m².
HWB: 173,6 kWh/m²a, fGEE: 2,16

Kaufpreis 250.000 Euro inkl. Inventar
Objektnummer: 3864/3229



Linz. Die ca. 75 m² große Wohnung befindet sich in sehr ruhiger, schöner Wohnlage nahe dem Südbahnhofmarkt. Sie wurde saniert und mit einer neuen Einbauküche ausgestattet.

HWB: 64,8 kWh/m²a, fGEE: 0,84
Miete 650 Euro inkl. BK und MwSt., exkl. HK und Strom
Objektnummer: 3864/3328



Linz. Die Wohnung mit Blick auf den Hauptplatz mit ca. 125 m² befindet sich am Linzer Hauptplatz im ersten Obergeschoss. Ein Lift ist vorhanden. Kann auch als Büro genutzt werden.

HWB in Arbeit.
Miete 1.224 Euro (Büro 1.335,28 Euro) inkl. BK und MwSt.
Objektnummer: 3864/3347+3352



Linz. Die Mietwohnung mit ca. 77 m² inkl. einer ca. 15 m² Loggia befindet sich im 1. Obergeschoss eines vierstöckigen Wohnhauses mit Lift. Beheizung über die Gas-therme.

HWB: 155 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Miete 730,25 Euro inkl. BK und MwSt., exkl. HK
Objektnummer: 3864/3103



Linz. Schöne, helle Bürofläche oder auch als Mietwohnung mit Altbauflair in Hauptplatznähe nutzbar. Ideal für Start-ups. Ca. 90 m² Nutzfläche im 2. Obergeschoss.

HWB: 152 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Miete 804 Euro (Büro), 737 Euro (Wohnung) inkl. BK und MwSt., zzgl. HK und Strom
Objektnummer: 3864/2990+2991



Linz. Neuwertige Innenstadtwohnung im 3. Liftstock, ca. 83,84 m² WFL + 4,13 m² Terrasse. Die helle, moderne Mietwohnung ist sehr gut aufgeteilt. Ein Tiefgaragenparkplatz ist in der Miete inkludiert.

HWB: 36 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Miete 850 Euro inkl. Garage und BK, zzgl. HK und Strom
Objektnummer: 3864/3366



Leonding. Das gewidmete Grundstück mit Nebengebäude befindet sich in einer Sackgasse, in besonderer Glanzlage. Grundstücksfläche ca. 1.372 m².

Kaufpreis 755.000 Euro
Objektnummer: 3864/3076



USA, Bonita Springs, Florida. Charmante Eigentumswohnungen an einer erstklassigen Clubanlage eines Golfplatzes, in zentraler Lage, von ca. 97 m² bis 155 m² Wohnfläche. Golfen ist für Eigentümer kostenfrei!

Kaufpreis ab 132.120 Euro
Objektnummern: 3864/3246-3250



Aschach/Steier. Zwei Baugrundstücke in schöner, ländlicher Gegend mit Baubewilligung. Grundfläche ca. 265 m² und 390 m².

Tolle Infrastruktur. Verkehrsberuhigte Umgebung, die Grundstücke liegen in einer Sackgasse. Ein Bebauungsplan liegt vor.

Kaufpreis 71.685,60 Euro
Objektnummer: 3864/2650



St. Florian. Ideale Start-up-Büros von 26 m² bis 216 m² Nutzfläche. Im Technologie- und Innovationszentrum, nahe der Autobahnauffahrt Asten/St. Florian. Helle und moderne Räumlichkeiten, mit Neugründerförderung.

HWB: 58,8 kWh/m²a, fGEE: 1,36
Miete auf Anfrage
Objektnummer: 3864/TIZ



Straßham bei Alkoven. Ein Hangbaugrundstück mit 727 m² in schöner Siedlungslage mit Ausblick.

Kaufpreis 165.000 Euro
Objektnummer: 3864/3359



Linz. Praktische 2-Zimmer-Wohnung, ca. 68 m² mit Balkon in Uninähe in Linz-Urfahr, befindet sich im 3. Stock ohne Lift. Die Raumaufteilung ist gut, eine Einbauküche ist vorhanden.

HWB: 85 kWh/m²a, fGEE: 1,42
Miete 651,75 Euro inkl. BK, HK, Warmwasser und MwSt.
Objektnummern: 3864/3368



Linz. Die großzügige offene Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 80 m² ist gut aufgeteilt und bietet ein modernes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Blick auf den Mariendom.

HWB: 48 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Miete 865 Euro inkl. BK, exkl. HK und Strom
Objektnummern: 3864/3322



Nußbach. Erstklassige Eigentumswohnungen mit großen Terrassen bzw. Eigengärten, hochwertig und exklusiv in ruhiger Lage mit traumhaftem Ausblick, Wohnflächen von ca. 87 m² bis 90 m².

HWB: 44 kWh/m²a, fGEE: 0,77
Kaufpreis ab 221.550 Euro
Objektnummern: 3864/2808, 3029



Ansfelden. Attraktive Büroflächen in äußerst gut erreichbarer Lage am Autobahnknoten Ansfelden. Von ca. 91 m² bis 200 m². Sehr gute Aufteilung.

HWB in Arbeit.
Miete auf Anfrage
Objektnummern: 3864/3160, 3161, 3162, 3221

St. Gotthard im Mühlkreis. Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten für Bauträger bzw. Projektentwickler

Die Lage der großzügigen Liegenschaft ist einzigartig: erhoben mit Weitblick zum Gebirge. 10 Autominuten bis zum Linzer Hauptplatz. Die Liegenschaft bietet viele Möglichkeiten für Bauträger bzw. Projektentwickler.

Durch die geräumige Parzelle direkt am Waldrand in bester Lage in St. Gotthard bestehen viele Möglichkeiten der Bebauung. Die Zufahrtsstraße zur Liegenschaft erfolgt über eine Privatstraße, was die Individualität des Grundstückes unterstreicht.

Weiters ist ein bestehendes bewohnbares Familienhaus am Grundstück, welches ebenso revitalisiert und bewohnt werden kann.

Das Haus besteht aus zwei Wohneinheiten auf zwei Geschossen. Hauserrichtung: 1973 bis 1975

Grundfläche 3.817 m²
HWB: 180,07 kWh/m²a, fGEE: 2,21

Kaufpreis 550.000 Euro
Objektnummer: 3864/3370



Marchtrenk. Wohnhaus mit 8 Eigentumswohnungen und Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten

Das Projekt Marchtrenk befindet sich inmitten eines Siedlungsgebietes in Zentrumsnähe. In kürzester Zeit sind zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und eine Apotheke zu erreichen. Wels und Traun sind jeweils ca. 15 Autominuten entfernt.

Highlights:

- Wohnungen von ca. 60 m² bis ca. 97 m²
- Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten mit je ca. 129 m²
- Teilweise mit Terrassen, Garten
- Kellerabteile mit Strom
- Ruhige Siedlungslage
- Fußbodenheizung
- Tiefgaragen
- Schlüsselfertig
- Leerverrohrung für E-Autos

Drei Wohnungen wurden bereits verkauft!
HWB: 34 kWh/m²a fGEE: 0,67 (Wohnungen)
HWB: 42 kWh/m²a, fGEE: 0,67 (Doppelhaus)

Kaufpreis ab 259.000 Euro (Wohnungen)
Kaufpreis 439.000 Euro (Doppelhaus)
Objektnummer: 3864/3285,3284,3283,3282,3281,3280,3278



Bad Hall. Liegenschaft mit Projektpotenzial

Die Liegenschaft ist besonders für Projektentwickler geeignet.

Bad Hall liegt ca. 30 km südlich der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz und knapp 20 Straßenkilometer westlich von Steyr. Es liegt an der Voralpen Straße (B 122) und nahe der Kremstal Straße (B 139).

Die Fläche von 1.814 m² (davon 386 m² Baufläche) ist derzeit als Autobushalle und Parkfläche bzw. Garagenvorplatz vermietet. Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Jährliche Nettomiete 13.200 Euro

Eine Bauplatzbewilligung mit Bescheid ist vorhanden.

Kaufpreis 516.990 Euro
Objektnummer: 3864/3367



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Rudigierstraße 5-7
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at



Enns. Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Erweiterungspotenzial

In bester und sonniger Lage im Zentrum der ältesten Stadt Österreichs befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus mit Erweiterungspotenzial. Das Stadtbild von Enns ist durch Bauten der Renaissance und des Barock mit Teilen einer mittelalterlichen Stadtbefestigung geprägt. Das Obergeschoss verfügt über derzeit 2 Wohnungen und ist durch die Vermietung von 2 weiteren Einzelzimmern erweiterbar. Im Obergeschoss befindet sich ebenso ein gemütlicher, kleiner Innenhof, welcher wie die Terrassenfläche am Dach eine Allgmeinfläche zur Erholung für die Mieter darstellt.

Die Grundfläche beträgt 360 m², die Wohnfläche beträgt 365 m².

HWB Gaststätte: 104,4 kWh/m²a, fGEE: k. A.
HWB Wohnhaus: 123,6 kWh/m²a, fGEE: k. A.

Kaufpreis 525.000 Euro
Objektnummer: 3864/3272+3253





IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUSD STEYR

Helmut Anselgruber
4400 Steyr, Stadtplatz 32
+43 676 83 667 787
helmut.anselgruber@vkb-bank.at



Haag. Mietwohnung im Zentrum befindet sich in einem renovierten Althaus. Ca. 75 m² Wohnfläche im ersten Stock. Kann auch als Büro, Praxis oder Ordination genutzt werden.
HWB: 65 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Miete 768 Euro inkl. MwSt., BK und HK
Objektnummer: 3864/2567



Neuzeug. Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage. Ca. 160 m² Wohnfläche und ca. 353 m² Grundfläche, teilweise saniert.
HWB: 55 kWh/m²a, fGEE: 0,89
Kaufpreis 165.000 Euro
Objektnummer: 3864/2875



Steyr. Historischer Taborturm in einzigartiger Aussichtslage über dem Zentrum. Ca. 300 m² Wohnraum mit fünf Aussichtsterrassen, Grundstück ca. 955 m², ca. 200 m² Restaurantbetrieb möglich.
HWB Wohnflächen: 117 kWh/m²a, HWB Restaurant: 190 kWh/m²a
Kaufpreis 900.000 Euro
Objektnummer: 3864/2785

Micheldorf. Gewerbeobjekt - Anlageobjekt - Schlosserei - Bürogebäude

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage im Zentrum von Micheldorf, etwa 3,5 km südlich von Kirchdorf an der Krems. Ein ebenes Grundstück mit ca. 2.737 m² und ein weiteres, angrenzendes mit ca. 878 m² sind als Betriebsbaugelände gewidmet. Die Lage zeichnet sich als Wohngegend mit kleinen Handwerksbetrieben und kulturellen Gebäuden aus. Derzeit werden ca. 1.117 m² der Werkstätte zugeordnet und ca. 500 m² sind Büroflächen, auf mehreren Etagen genutzt. Ca. 1.192 m² sind vermietet. Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden, ebenso eine neuwertige Pelletheizung.
HWB Büroflächen: 109 kWh/m²a; fGEE: k. A.
HWB Werkstätten: 335 kWh/m²a; fGEE: k. A.

Kaufpreis 1.100.000 Euro
Objektnummer: 3864/3210



GROSSRAUM WELS UND INNVIERTEL



IHR IMMOBILIENBERATER
IN WELS UND IM INNVIERTEL

Hermann Langanger
4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 47
+43 676 83 667 782
hermann.langanger@vkb-bank.at



Wels. Renovierungsbedürftiges Haus, ca. 100 m² WFL mit Nebengebäude (Werkstatt und Garage) in guter Welscher Lage. In Krankenhaus-nähe! Es gibt bereits Anschlüsse für Gas, Ortswasserleitung und Kanal im Keller des Hauses.
HWB: 541 kWh/m²a, fGEE: 5,58
Kaufpreis 299.000 Euro
Objektnummer: 3864/3365



Attnang-Puchheim. Gründerzeit-Herrenhaus, ca. 839 m² GFL, wartet auf Revitalisierung! Es gibt drei getrennte Eingänge, somit kann das Haus nach Renovierung bei Bedarf als Mehrparteienhaus genutzt werden.
HWB: 239 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Kaufpreis 199.000 Euro
Objektnummer: 3864/3340



Pichl bei Wels. Baugrund mit Altbestand (Abriss oder Renovierung möglich), ca. 1.917 m², Anschluß an Ortswasserleitung, Kanal und Strom vorhanden. Optional stehen ca. 11.000 m² Pachtflächen gegenüber dem Garten zur Verfügung. HWB in Arbeit.
Kaufpreis 250.000 Euro
Objektnummer: 3864/3312



Hörsching. Zweifamilienhaus mit Pool, Garage und wunderschönem Garten in Top-Lage zwischen Hörsching und Marchtrenk. Zwei getrennte Wohneinheiten mit je ca. 95 m².
HWB: 173,8 kWh/m²a, fGEE: 2,46

Kaufpreis 540.000 Euro
Objektnummer: 3864/3356



Ried im Innkreis. Das neue Wohnbauprojekt in zentraler Lage besteht aus mehreren Doppelhäusern. Wohnfläche ca. 120 m², Terrasse ca. 22 m², Grundfläche ca. 350 m²
HWB: 37,8 kWh/m²a, fGEE: 0,74

Kaufpreis 277.450 Euro
Objektnummer: 3864/3309



Wels. Hochwertige Geschäftsfläche in guter Lage. Nahe Kaiser-Josef-Platz. Ca. 113 m² Nutzfläche. Auch Miete möglich.
HWB: 25 kWh/m²a, fGEE: 0,70

Kaufpreis 175.500 Euro
Miete auf Anfrage
Objektnummer: 3864/3304



Braunau. Schöne, ruhige Mietwohnung am Stadtplatz. Nutzfläche ca. 86 m², drei helle Zimmer, 2. Liftstock, möblierte Küche.
HWB: 101,25 kWh/m²a, fGEE: 2,60

Miete 662,27 Euro inkl. MwSt., inkl. BK und HK
Objektnummer: 3864/3317

Wels. WG-taugliche Anlegerwohnung

Die geräumige Wohnung befindet sich unweit der Fachhochschule und der HTL. Das Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock (Dachgeschoss) und besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung. Eigener Tiefgaragenplatz, Lift bis unmittelbar vor die Eingangstüre der Wohnung.

Vom Wohnzimmer aus kann man in den Dachwintergarten sowie auf die Loggia gelangen.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Naturstein-, Keramik- und Parkettböden ausgestattet. Der Kachelofen im Wohnzimmer kann vom Vorraum aus beheizt werden und verbreitet ein gemütliches Wohlfühl-Ambiente.

In der Wohnung befinden sich funktionelle Einbaumöbel und ein Garderobenschrank.

Es gibt ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil. Beheizung über Fernheizung.

Wohnfläche ca. 140 m²

HWB: 58,4 kWh/m²a, fGEE: k. A.

Kaufpreis 269.000 Euro

Objektnummer: 3864/3376



IHR IMMOBILIENBERATER
IN WELS UND IM INNVIERTEL

Hermann Langanger

4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 47

+43 676 83 667 782

hermann.langanger@vkb-bank.at



GROSSRAUM SALZKAMMERGUT

Schwanenstadt. Ein Eigenheim als Freizeitoase

Dieses Haus in einer kleinen, gepflegten Einfamilienhaussiedlung verfügt über insgesamt 7 Zimmer auf rund 200 m² Wohnfläche. Die Hauptwohnräume befinden sich im Obergeschoss. Von der Küche mit Essecke gelangt man in das helle, große Wohnzimmer und von dort auf den Balkon mit herrlichem Ausblick auf den Traunstein. Drei Schlafzimmer, ein WC mit Fenster und Waschbecken und ein außerordentlich großes Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne bilden den zweiten Teil im Obergeschoss. Im Parterre sind zwei weitere Zimmer zu finden und Nebenräumlichkeiten wie Lager, Heizraum und eine große Werkstatt. Teilweise sind am Haus noch Renovierungsarbeiten zu verrichten, wie für ein Haus, das 1996 fertiggestellt wurde, üblich.

Ein wahres Schmuckstück ist der Garten mit Swimming-Pool und einem lieblichen Teich. Bei sommerlichem Grün ist dieser Garten uneinsehbar. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 784 m².

Die wesentlichen Vorteile dieses Eigenheims:

- Lage in ruhiger, gepflegter Einfamilienhaussiedlung
- Herrlicher Weit- und Traunsteinblick
- 200 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern
- Großes, helles Wohnzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne
- Große Werkstatt
- Garten mit Swimming-Pool und Zierteich

HWB in Arbeit.

Kaufpreis 390.000 Euro

Objektnummer: 3864/3377



IHR IMMOBILIENBERATER
IM SALZKAMMERGUT

Mag. Dieter Usleber

4840 Vöcklabruck

Stadtplatz 18-20

+43 676 83 667 785

dieter.usleber@vkb-bank.at



Feldkirchen an der Donau: Biobauernhof mit Freiflächen und Möglichkeit zur Tierhaltung

Der zertifizierte Biobauernhof befindet sich ca. 5 Autominuten nach Walding in Richtung Rohrbach. Die Landeshauptstadt Linz ist in 20 Autominuten bzw. mit der Mühlfeldbahn gut und schnell zu erreichen.

Von Weitem sichtbar thront der Hof über den umliegenden zugehörigen Wiesen. Die Liegenschaft ist ein wahres Paradies für Natur- und Ruhebegeisterte.

Bereits bei der Anfahrt zum Hof ist dieser schon von Weitem zu sehen und bietet durch den alten Baumbestand ein angenehmes Wohlfühlerlebnis.

Die Liegenschaft ist als Vierkanthof errichtet und bietet genügend Wohnraum auch für zwei Familien.

Durch den 1996 errichteten Neubau eines Wohntraktes ist ein gemütliches, naturverbundenes Wohnen mit viel Holz gewährleistet. Es bestehen zwei großzügige Ebenen mit Kachelöfen, vielen Zimmern und ausreichend Platz. Die Besonderheiten des Gebäudes werden wir Ihnen gerne bei einer exklusiven Besichtigung des Gebäudes zeigen.

Weiters wurde zur selben Zeit der alte Hausstock renoviert und für gemütliches Wohnen hergerichtet. Auch in diesem Trakt besteht ausreichend Platz und man spürt noch das Flair der Vergangenheit. Es bestehen ebenso zwei großzügige Ebenen mit Bädern (wovon eines renoviert ist) und gemütlichen Kachelöfen.

Die Liegenschaft entspricht grundsätzlich einem modernen Wohnstandard mit Solaranlage am Dach und Hackschnitzelheizung für beide Wohngebäude. Der Innenhof ist durch ein großes Tor begehbar und bietet die Zugänge zu den beiden getrennten Wohnobjekten. Wie es ein Bauernhof vermuten lässt, stehen natürlich ausreichend Nebenflächen und ein Stall zur Verfügung. Ebenso besteht eine eigene Trainingsfläche für Pferde und genügend Auslauf auf den umliegenden, direkt dazugehörigen Wiesen.

Ein kleiner Teich, der vom Dachwasser gespeist wird, ist ebenso vorhanden.

Natürlich gibt es einen Heuboden und viele Ab- und Unterstellflächen für einen Traktor und Maschinen.

Die Liegenschaft ist ein Paradies für Natur- und Pferdeliebhaber. Nützen Sie die Gelegenheit, sich Ihren Traum vom Wohnen im Grünen zu verwirklichen.

Grundfläche ca. 5 Hektar
HWB in Arbeit.

Kaufpreis 985.000 Euro

Objektnummer: 3864/3320



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Rudigierstraße 5-7
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at



Freistadt. Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Garten und Blick in die Natur

Das an einem Südhang liegende Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Sankt Peter direkt westlich von Freistadt, rund um den Petringer Berg. Die ruhige Gemeinde zeichnet sich durch die erhöhte Lage und den tollen Blick in die Natur aus. Der Bahnhof von Freistadt ist mit dem Rad in ca. 5 Fahrminuten erreichbar, die Tankstelle ist in ca. 3 Minuten erreichbar. Das Zentrum von Freistadt, welches auch durch die gute Anbindung von öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist, liegt ca. 4 Minuten entfernt.

Das im Jahre 1983 sanierte Einfamilienhaus befindet sich in einer leichten Südhanglage auf einem 1.435 m² großen Grundstück. Dieses Haus wurde damals mit Brandziegeln massiv gebaut und mit einer Eternit-Fassade ausgestattet. Das Objekt ist an die öffentliche Wasser- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Mit ca. 210 m² Wohnfläche bietet das Anwesen 9 Zimmer, 2 Bäder, 2 Toiletten, 1 Heizraum, 1 Werkstätte sowie 2 Abstellräume im Erdgeschoss. Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt. Im Erdgeschoss befindet sich unter anderem ein funktionstüchtiger Kamin. Dieses Objekt wäre perfekt für einen Handwerker geeignet. Der ca. 1.240 m² große Garten mit einer Gartenhütte und einem Erdbunker verspricht viel Freiraum und eine gemütliche Atmosphäre. Entlang der Zufahrtsstraße befindet sich noch eine kleine Garage. HWB in Arbeit

Kaufpreis 170.000 Euro

Objektnummer: 3864/3293



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAASDORF

Simon Asanger

4320 Raasdorf, Hauptplatz 19

+43 676 83 667 783

simon.asanger@vkb-bank.at

Tragwein. Großes Gasthaus mitten im Ortskern

Direkt am Marktplatz von Tragwein befindet sich der „Stiegenwirt“, ein gut erhaltenes Gasthaus. Ob Fußballplatz, Gemeinde oder Kirche – die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Tragwein sind in unmittelbarer Umgebung. Der ca. 800 m² große Gasthof in Massivbauweise zeichnet sich durch den klassischen Altbau und die großen Räumlichkeiten aus. Begehr ist dieser straßenseitig mit dem Eingang neben der Kirche.

Im Obergeschoss befindet sich der helle Speisesaal, der für größere Veranstaltungen perfekt geeignet ist. Dieser ist mit einer Bühne, einer verschiebbaren Trennwand sowie einer weiteren Bar ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude mit einer Ölzentralheizung mittels Radiatoren – diese Ölheizung wurde in den letzten Jahren erneuert.

HWB: 257 kWh/m²a, fGEE: 2,08

Die monatliche Pacht beträgt 1.800 Euro inkl. MwSt., zzgl. BK, zzgl. 478 Euro HK

Objektnummer: 3864/3316

Highlights:

- Speiselift Baujahr 2000
- Großer Saal im Obergeschoss mit Platz für 200 Personen
- Aufgebaute Bühne im großen Saal
- 2 Kühlräume in der Küche sowie im Kellerbereich
- 4 Bars (jeweils 2 pro Geschoss)
- Gastgarten auf der rechten Seite des Gebäudetraktes
- Wohnung im hinteren Bereich des Objektes für den Pächter





IHR IMMOBILIENBERATER
IM SALZKAMMERGUT

Mag. Dieter Usleber
4840 Vöcklabruck
Stadtplatz 18-20
+43 676 83 667 785
dieter.usleber@vkb-bank.at



Bruckmühl. Baugrundstück mit ca. 1.239 m² Fläche in Ruhelage, nahe Vöcklabruck. Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in idyllischer Umgebung.

Kaufpreis 79.900 Euro
Objektnummer: 3864/3089



Vorchdorf. Grundstück mit Weitblick in einer ländlich-idyllischen Umgebung und rund 978 m². Leichte Hanglage. Wer sich seinen Haus Traum in einer gemütlichen Umgebung mit naher Infrastruktur erfüllen will, sollte diese Gelegenheit nutzen.

Kaufpreis 79.900 Euro
Objektnummer: 3864/3345



Gmunden. Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Traunsteinblick, voll ausgestattete Küche mit Sitzecke, WFL ca. 64 m². Ein Carport-Parkplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Ruhig wohnen, trotzdem Gmunden und die Umgebung genießen!

Kaufpreis 197.000 Euro
Objektnummer: 3864/3374

Bad Ischl. Wohnungen im Herzen der Kaiserstadt

Mitten im Zentrum liegt dieses mehrgeschossige, vollrenovierte Altschloss. Im Zuge der Totalsanierung wurden im Dachgeschoss (5. Stock) zwei neue Wohnungen errichtet. Die zentrale Lage erlaubt es, alle Erledigungen des täglichen Lebens fußläufig zu unternehmen. Im Mittelpunkt dieses Wohntraums steht ein großes Wohn-Esszimmer mit rund 25 m². Eine vollausgestattete Küche, ein Bad mit Dusche, ein Schlafzimmer und schließlich ein Balkon mit fantastischem Stadt- und Bergblick runden dieses einmalige Angebot ab.

Die wesentlichen Vorzüge im Überblick:

- Dachgeschoss-Wohnung mit einzigartigem Ausblick
- Zentrale Lage
- Großes Wohn-Esszimmer
- Voll ausgestattete Küche
- Modernes Bad mit Fenster
- Lift

Die beiden Wohnungen sind vom Grundschnitt sehr ähnlich. Eine Wohnung verfügt über rund 70 m² Wohnfläche, die zweite über 67 m². Wer pulsierendes Innenstadtleben mit ruhiger Wohnatmosphäre kombinieren will, sollte sich rasch um einen Besichtigungstermin bemühen!
Achtung: Zweitwohnsitz möglich!

HWB: 38 kWh/m²a, fGEE: 0,7

Miete 840 Euro bzw. 800 Euro inkl. MwSt. und BK, exkl. HK
Objektnummer: 3864/3371 + 3372



Hinterstoder. Restaurant in Top-Skiregion

Dieses vollausgestattete Skirestaurant mit 100 Sitzplätzen im Innenbereich und einer großen Sonnenterrasse mit rund 200 m² befindet sich im Nr. 1-Skigebiet unseres Bundeslandes (Hinterstoder) auf der Mittelstation (Hutterer Böden) auf rund 1.300 m Seehöhe. An durchschnittlichen Skitagen bevölkern rund 3.000 Skifahrer diese Region, an Spitzentagen sogar bis zu 7.000 Gäste. Durch die Höhenlage und die vorhandenen Beschneigungsanlagen besteht eine hohe Schneesicherheit mit durchschnittlich 140 Skitagen pro Jahr.

Das Restaurant selbst ist mit viel Liebe zum Detail wie Holzschnitzereien und zwei Kachelöfen gemütlich-urig eingerichtet. Eine moderne Nirosta-Gastroküche weist alle Geräte auf, von denen ein Koch von Format träumt. Große kühle Lagerräume schaffen außerdem den Platz, der für eine sinnvolle Winterbevorratung notwendig ist. Die Anlieferung ist auch im Winter mit LKW bis zum Lokal möglich. Die sanitären Anlagen wurden modernst mit edlem Feinsteinzeug ausgestattet und sind für die Klientel der Skifahrer sowohl in Rutschfestigkeit wie Robustheit ideal geeignet. Im Lokal mit großem Barbereich finden ca. 100 Gäste Platz. Die Sonnenterrasse (für ca. 150 Personen) verfügt auch über eine Schirmbar. Dieses Alm-Restaurant kann ganzjährig oder auch nur in der Wintersaison betrieben werden. Werden Sie also Ihr eigener Chef in einem schneesicheren Weltcup-Wintersportort, der auch im Sommer (Wandern, Biken) noch viel Potenzial bietet! Eine einmalige Chance für engagierte Gastronomen, um sich einen Lebensraum zu erfüllen! (Eventuell auch für Investoren interessant.)

HWB: 70 kWh/m²a, fGEE: 1,14

Kaufpreis 399.000 Euro
Objektnummer: 3864/3296





IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM PERG

Simon Asanger

4320 Perg, Hauptplatz 19
+43 676 83 667 783
simon.asanger@vkb-bank.at



Allerheiligen im Mühlkreis. Bauerwartungsland in schöner Hanglage. Ca. 7.744 m², umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern in nordöstlicher Fernblicklage. Es besteht die Möglichkeit, das gesamte Grundstück oder einzelne Parzellen zu kaufen.
Kaufpreis 309.760 Euro (40 Euro/m²)
Objektnummer: 3864/3375



Mauthausen. Familienwohnung in Ruhelage, ca. 100 m² Wohnfläche, 2 Schlafzimmer, ca. 35 m² großer Wohn- und Essbereich. Kleiner Garten mit ca. 50 m² sowie zwei Abstellplätze im Freien sind in der Miete inkludiert. HWB: 55 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Miete 781,50 Euro inkl. MwSt. und BK, exkl. HK
Objektnummer: 3864/3273



Perg. Familienfreundliches Wohnen mit perfekter Infrastruktur. Ca. 73 m² Wohnfläche und ca. 7 m² Loggia, Wohnung in einer renovierten Genossenschaftsanlage mit Lift. Ein Tiefgaragenabstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert. HWB: 97 kWh/m²a, fGEE: k. A.
Kaufpreis 143.000 Euro
Objektnummer: 3864/3190



Mauthausen. Geräumige Eigentumswohnung, ca. 86 m² WFL mit Donaublick. Der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die Loggia ist sehr modern gestaltet. Im Kaufpreis sind ein Kellerabteil und ein Abstellplatz im Freien enthalten. HWB: 47 kWh/m²a, fGEE: 2,04
Kaufpreis: 174.500 Euro
Objektnummer: 3864/3350



Mitterkirchen. Letztes Baugrundstück in sonniger Lage mit ca. 952 m² Grundfläche. Aufschließungskosten sind lt. Gemeinde bezahlt. Kein Bebauungsplan und Bauzwang!

Kaufpreis 37.128 Euro
Objektnummer: 3864/3255



Naarn. Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage. Die Gestaltung der Grundrisse ist variabel und frei wählbar. Wohnfläche ca. 120 m², Grundstücksfläche ca. 397 m². HWB in Arbeit.

Kaufpreis 287.810 Euro belagsfertig
Objektnummer: 3864/3175



Münzbach. Hochwertige Erstbezugswohnungen mit Loggia in zentraler Lage. Wohnflächen ab ca. 55 m². Sonderwünsche bzgl. Innenaufteilung sind möglich. Baubeginn ist im Frühjahr 2020, Fertigstellung im Sommer 2021. HWB: 25,6 kWh/m²a, fGEE: 0,7

Kaufpreis ab 158.400 Euro
Objektnummer: 3864/3314

Saxen. Neubauwohnung mit Eigengarten und geringen Energiekosten

Saxen ist eine Marktgemeinde im Bezirk Perg im Mühlviertel mit guter Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Zug- und Busverbindungen. Das neu errichtete Wohngebäude bietet sechs Wohnungen und zeichnet sich besonders durch die Aussichts- und Lage aus. Die Wohnungen werden in Ziegelmassivbauweise errichtet. Die Ausstattung wird durch den Einbau von hochwertigen Markenprodukten aufgewertet.

Highlights:

- Fußbodenheizung bzw. -kühlung
- Elektrische Rollläden
- Vollwärmeschutz
- Beheizung durch Erdwärme
- Zwei Pkw-Abstellplätze im Freien
- Großzügiges Kellerabteil

Top 4 HWB: 40 kWh/m²a, fGEE: 0,69
Top 5 HWB: 41 kWh/m²a, fGEE: 0,73

Kaufpreis schlüsselfertig: 183.000 Euro (Wohnung Top 4)
Kaufpreis schlüsselfertig: 165.000 Euro (Wohnung Top 5)
Objektnummern: 3864/3134+3133

Aufteilung Wohnung Top 4 im Erdgeschoss:

Wohnküche: 30,78 m²
Schlafzimmer: 11,51 m²
Bad: 5,26 m²
WC: 1,96 m²
Flur: 3,61 m²
Vorraum: 5,64 m²
Abstellraum: 1,72 m²

Gesamt: ca. 60,48 m² NFL + ca. 13,90 m² Balkon

Aufteilung Wohnung Top 5 im Erdgeschoss:

Wohnküche: 30,48 m²
Schlafzimmer: 13,59 m²
Bad/WC: 6,04 m²
Abstellraum: 1,03 m²
Vorraum: 4,74 m²

Gesamt: ca. 55,88 m² NFL + ca. 10,40 m² Balkon



IMMOBILIENGESCHÄFTE BRAUCHEN ERFAHRUNG.

Seit mehr als 30 Jahren steht die persönliche und ganzheitliche Beratung im Vordergrund. VKB-Immobilien ist als Immobilitätsreuhänder in den Bereichen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter oberösterreichweit tätig und berät Sie gerne in allen immobiliespezifischen Fragen. Unsere Expertinnen und Experten decken das komplette Leistungsspektrum einer Immobilienverwaltung ab. Von der individuellen Beratung über eine realistische Bewertung bis hin zum fairen Vertragsabschluss bekommen Sie alles aus einer Hand.

SERVICE VOR ORT

In 34 Filialen ist die Immobilitäts-Tochter der VKB-Bank präsent. 5 Kompetenzzentren sind das Fundament persönlicher Immobilienberatung. Darüber hinaus stehen die Beraterinnen und Berater von VKB-Immobilien mit fixen Bürozeiten in den VKB-Filialen zur Verfügung.

 Fünf Immobilien-Kompetenzzentren in ganz Oberösterreich

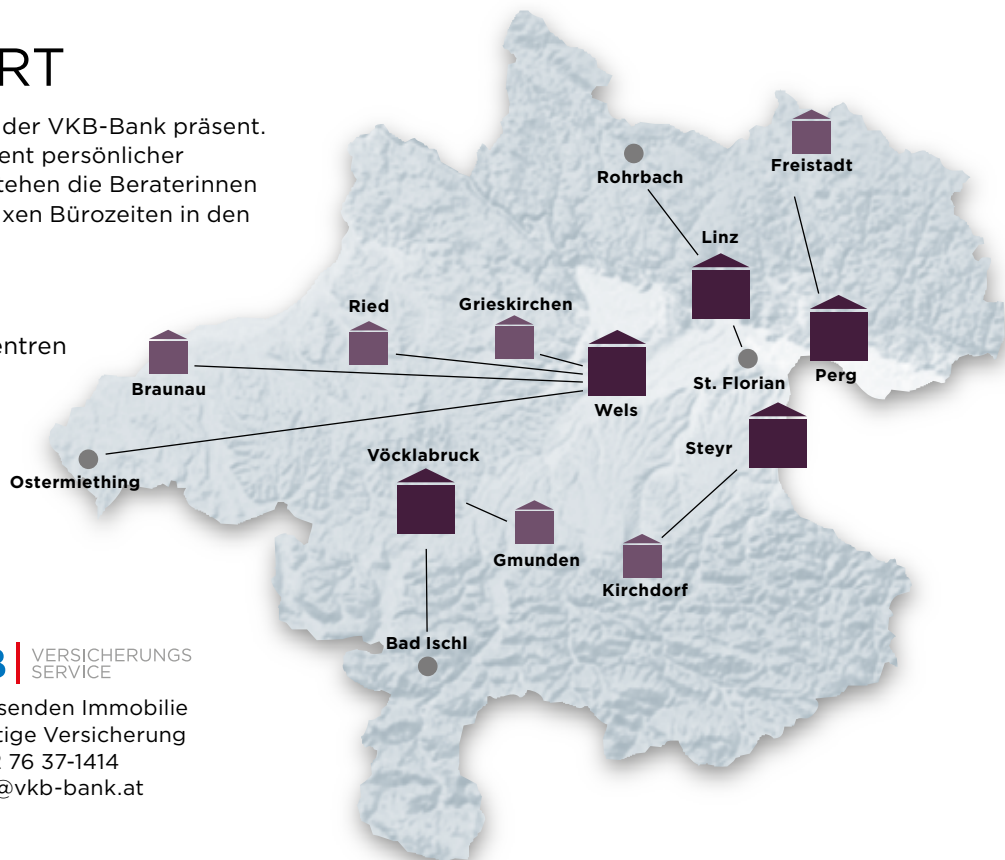
 Immobilienberater mit fixen Bürozeiten vor Ort



Zur passenden Immobilie
die richtige Finanzierung
+43 732 76 37-1460
wohnplusultra@vkb-bank.at



Zur passenden Immobilie
die richtige Versicherung
+43 732 76 37-1414
service@vkb-bank.at



VKB | IMMOBILIEN

VKB-Immobilien-Kompetenzzentren:

4020 Linz

Rudigierstraße 5-7
Tel.: +43 732 76 37-1281 od. -1299
immobilien@vkb-bank.at

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

4320 Perg

Hauptplatz 19
Mobil: +43 676 83 667 783

Simon Asanger
+43 676 83 667 783
simon.asanger@vkb-bank.at

4400 Steyr

Stadtplatz 32
Mobil: +43 676 83 667 787

Helmut Anselgruber
+43 676 83 667 787
helmut.anselgruber@vkb-bank.at

4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 47
Mobil: +43 676 83 667 782

Hermann Langanger
+43 676 83 667 782
hermann.langanger@vkb-bank.at

4840 Vöcklabruck

Stadtplatz 18-20
Mobil: +43 676 83 667 785

Mag. Dieter Usleber
+43 676 83 667 785
dieter.usleber@vkb-bank.at

Informationen zu den hier vorgestellten Immobilien und weiteren Projekten erhalten Sie unter der Telefonnummer +43 732 76 37, Dw. 1281 oder 1299, per E-Mail an immobilien@vkb-bank.at sowie im Internet unter www.vkbimmobilien.at.

Unverbindliche Verkaufsunterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- und Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächenausmaße, die uns von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist und auch Vermittlungen für die Volkskreditbank AG (zu der aufgrund Gesellschafterstellung ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht) vornimmt, die Eigengeschäfte im Sinne des § 6 Abs. 4 Maklergesetz begründen. Die Weitergabe von Offerten bedingt Provisionshaftung.

Impressum gemäß § 24 Mediengesetz (MedienG)

Offenlegung nach § 25 MedienG: „Das Magazin von VKB-Immobilien“ erscheint vierteljährlich in einer Auflage von je rund 3.000 Stück. Unternehmensgegenstand: Information der Kunden zum Thema Immobilienangebote der VKB-Immobilien GmbH. Medieninhaber, Herausgeber: VKB-Immobilien GmbH, Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz, Telefon: +43 732 76 37-1281 oder -1299. Layout: VKB-Immobilien GmbH. Druck: Salzkammergut-Media Ges.m.b.H. Fotos: AdobeStock, VKB-Immobilien GmbH. E-Mail: immobilien@vkb-bank.at. Internet: www.vkbimmobilien.at

Weitere Angaben zur Offenlegung nach § 25 MedienG sind ständig und unmittelbar unter folgender Webadresse auffindbar: www.vkbimmobilien.at/Impressum. Die Inhalte des Immobilienmagazins stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Die VKB-Immobilien GmbH haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Die VKB-Immobilien GmbH übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Immobilienmagazins. Alle personenbezogenen Daten werden im Einklang mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz (DSG) behandelt. Bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten sind die Informationspflichten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit dem Datenschutzgesetz (DSG) unter <https://www.vkb-bank.at/Datenschutzbestimmungen/> abrufbar. Soweit personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen sie Frauen und Männer gleichermaßen.