# immobilien

DAS MAGAZIN VON VKB IMMOBILIEN

HERBST 2020



immobilien • HERBST 2020 CORONA WOHNEN

## WOHNEN NEU

ie Zinsen bleiben tief, die Finanzierungen billig, Konjunkturaussichten gedämpft. Es ist nicht alles eitel Wonne mit Corona als Wegbegleiter. Auch für den Immobilienmarkt gibt es noch keinen Impfschutz. Aber eines ist fix: Wohnen wird wichtiger und anders. Zentrale Lagen bleiben weiterhin gefragt. Doch erstmals seit Jahrzehnten gewinnt Wohnen in kleineren Gemeinden wieder an Bedeutung. Homeoffice und Digitalisierung des Arbeitslebens mischen die Karten neu.

Wohnen neu ist viel mehr eine Chance als eine Bedrohung. Arbeitsplätze in den Ballungsräumen und Wohnen am Stadtrand oder am Land sind nun einfacher zu kombinieren. Die Datenautobahn ist nicht so stauge-

fährdet wie beispielsweise die Donauquerung in Linz. Es locken Frischluft, mehr Freiraum und Grün sowie geringer Anschaffungs- und Wohnungsaufwand. So kostet eine Linzer Durchschnittswohnung gut 200.000 Euro, in Rohrbach beispielsweise nur die Hälfte. Geringeres Risiko einer Virenerkrankung ist dann noch zusätzliche Draufgabe.

Wenn Märkte und Dörfer wieder mehr sind als Schlafstätten, profitiert ganz Oberösterreich davon. Bewegung im Freien ist nicht mehr so uneingeschränkt möglich wie früher. Daher wächst der Wunsch nach mehr Wohnfläche und auch nach Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Da die Immobilienpreise vergleichsweise krisenresistent sind, gewinnen

durchdachte Raumaufteilungen an Bedeutung. Der Grundriss ist nicht mehr bloß Umsetzung der zur Verfügung stehenden Fläche, sondern Basis der Gesamtkonzeption. •



Mario Zoidl Geschäftsführer VKB-Immobilien

## VOM RÜCKZUGSORT ZUM MITTELPUNKT

ie eigene Wohnung ist für praktisch alle Österreicherinnen und Österreicher der persönliche Rückzugsort schlechthin, besonders ausgeprägt bei unter Dreißigjährigen: Diese bewerten den Kauf oder den Bau einer Immobilie schlechthin als Teil eines gelungenen Lebens. War bisher die Wohnung ein Ort zur Flucht aus dem Alltag, so ist sie in den vergangenen acht, neun Monaten auch ein Ort zur Flucht vor dem Coronavirus geworden, kann Dipl.-Ing. Mario Zoidl als Geschäftsführer von VKB-Immobilien feststellen.

#### **Gemeinschaft am Land**

Das eröffnet dem Leben auf dem Land neue Perspektiven. Videokonferenzen haben sich stärker vermehrt als das Virus in seinen besten Zeiten. Märkte und Dörfer könnten statt Schlafstätten wieder echter Lebensmittelpunkt werden. Wesentlicher Treiber für die eventuelle Trendumkehr ist der sich abzeichnende neue Büroalltag, ausgelöst durch das Coronavirus. Wenn tägliches Pendeln zum Arbeitsplatz nicht mehr notwendig ist, kann das Leben am Land seine Vorteile stärker als bisher ausspielen: Ruhe, Grün vor der Haustüre, Nachbarschaftskontakt, kurze Wege, Luft ohne Feinstaub, mehr Freiraum für Kinder und Erwachsene. Denn Stadt ist Gesellschaft, Land ist Gemeinschaft.

#### Datenautobahnen

Drei von vier Firmenchefs überlegen derzeit, ihre Büroflächen zu verkleinern. Die Unternehmen sparen sich Bürokosten, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Fahrt ins Büro. In der Praxis wird das wohl nicht so heiß gegessen werden und Homeoffice bloß eine verstärkte Ergänzung des modernen Bürobetriebs werden. Voraussetzung für die Dauerhaftigkeit des neuen Trends ist neben dem

Ausbau des regionalen Internets zu Datenautobahnen vor allem die Wiederbelebung der örtlichen Infrastruktur, vom Lebensmitteleinkauf bis zur ärztlichen Versorgung und Schulen. Die regionale Kaufkraft muss von den Ballungsräumen in die Dörfer zurückkehren.

#### **Eigentum lohnt sich**

Das hat dann Auswirkungen auf Oberösterreich als drittgrößten Wohnungsmarkt der Alpenrepublik. Neben den Handelszentren Linz, Wels und Gmunden werden bisher weniger beachtete Bezirke an Bedeutung gewinnen. Und Investitionen ins Betongold lohnen sich nach wie vor. Im vergangenen Jahrzehnt ist der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen in Oberösterreich um fast 80 Prozent auf rund 190.000 Euro gestiegen, für Einfamilienhäuser um 70 Prozent auf durchschnittlich eine Viertelmillion Euro.

Ein Innenhof zum Verlieben in der Linzer City

# SONNENFRÜHSTÜCK VOLL ZENTRAL

#### Vorteilskombination

Keine dreihundert Meter bis zur Linzer Landstraße. In zwei Gehminuten beim Hessenpark. Also voll zentral gelegen und dennoch fast zweihundert Quadratmeter Frischluftfläche fürs gemütliche Sonnenfrühstück. Eine für ein Gebäude mitten in der Innenstadt doch seltene Kombination wird demnächst in der Humboldtstraße errichtet. Diese Einbahn führt in südöstlicher Richtung vom Hessenplatz weg stadtauswärts. Die Straßenfront ist schmal gehalten, die deutlich verbreiterte Rückseite auf den sonnigen Innenhof mit Blick ins satte Grün der Baumkronen, auf Rasen und Hecken bietet Ruhe und Sonne.

#### **Auswahl**

Auf fünf Geschossebenen plus zweigeschossiger Dachwohnung finden 16 Wohnungen und ein Büro genügend Platz. Die Auswahl der Eigen-

tumswohnungen ist breit gefächert: sechs Einraum-Einheiten mit zirka 28 Quadratmetern, fünf Einheiten mit zwei Räumen und 50 Quadratmetern sowie vier Wohnungen mit drei Räumen zu je zirka 70 Quadratmetern. Das großzügig gestaltete Dachgeschoss bietet Platz für eine Drei- und eine Vierraumwohnung mit zirka 108 beziehungsweise 119 Quadratmetern.

#### **Schallisoliert**

Insgesamt zwölf Loggien auf allen Hausgeschossen bieten genügend Platz für Liegen, Tische, Stühle und privates Grün. Das ermöglicht der günstige Grundriss des Hauses. Die schallisolierte Vorderseite des Projekts Humboldtstraße ist schmal gehalten, im Innenhof dagegen deutlich breiter. Dazu ausgetüftelte Wohnungsgrundrisse, die den vorhandenen Raum effizient nutzen.

#### **Fußläufig**

Auch bei der Nutzung des Wohnungsumfeldes zeigen sich Vorteile, denen im Alltag Bedeutung zukommt. In sieben Gehminuten ist der Südbahnhofmarkt mit seinem breiten Angebot an Nahversorgern und kulinarischen Genüssen erreicht. Der Hessenpark gleich um die Ecke bietet Erholung auf Bänken, einen Brunnen in der Mitte und Liegeflächen am Rasen. Das Musiktheater am Rand des Volksgartens sorgt schon nach acht Minuten Anmarsch für abendlichen Kulturgenuss. •

#### KONTAKT

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



"Großzügig" ist wohl vertretbar für das Ausmaß der Freiluftflächen zum Innenhof des Linzer City-Wohnprojekts.



In der Linzer City Ruhe genießen. 17 Wohneinheiten zur Auswahl.



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



Linz. Zentral gelegene Altbauwohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche befindet sich in sehr ruhiger, schöner Wohnlage nahe dem Südbahnhofmarkt. HWB: 64,8 kWh/m²a, fGEE: k. A.

#### Miete 680 Euro inkl. BK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3457



**Leonding.** Schöne Erdgeschosswohnung in Toplage. Die Wohnung befindet sich in absoluter First Class mit circa 84 m² Wohnfläche. HWB: 86,10 kWh/m²a, fGEE: 9,77

#### Miete 941 Euro inkl. BK, Heizkosten und Strom

Objektnummer: 3864/3381



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 132.000 Euro

Objektnummern: 3864/3246-3250



Allhaming. Drei tolle Produktions-, Büro- und Lagerflächen. Die Größen der Gewerbeflächen sind ca. 178 m², 261 m² und 439 m² HWB: 95 kWh/m²a, fGEE: 1,20

#### Miete auf Anfrage

Objektnummer: 3864/3430+3431+3432



Linz. Zwei Tiefgaragenplätze in sehr beliebter Gegend von Urfahr am Fuße des Pöstlingbergs in der Nähe der neuen Anton Bruckner Privatuniversität.

## Miete je 180 Euro inkl. BK

Objektnummer: 3864/3482

Privatuniversität.



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



Linz. Moderne Mietwohnung mit sehr schöner Terrasse am Froschberg. Ca. 45 m² Wohnfläche zzgl. ca. 7 m² Terasse. HWB: 24 kWh/m²a, fGEE: k. A.

## Miete 592 Euro inkl. BK, HK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3477



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. Florian. Ideale Start-up-Büroflächen im Technologie- und Innovationszentrum von 26 m² bis 216 m² Nutzfläche. Helle und moderne Räumlichkeiten, mit Neugründerförderung, nahe der Autobahnabfahrt Asten/St. Florian. Der Pummerinsaal (ca. 125 m² groß) bietet für verschiedenste Veranstaltungen Platz für bis zu 100 Personen. Parkplätze für Mieter und Kunden sind kostenlos und ausreichend am Gelände vorhanden.

### Miete ab 329 Euro inkl. BK und

MwSt. Objektnummern: 3864/TIZ



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

Miete 804 Euro (Büro), 737 Euro (Wohnung) inkl. BK und MwSt., zzgl. HK und Strom

Objektnummer: 3864/2990+2991



**Spanien.** Die großartige und hochwertige Wohnung mit ca. 128 m² befindet sich im oberen Stock des Gebäudes mit wunderschöner Terrasse und Meerblick.

#### Kaufpreis 365.000 Euro Objektnummer: 3864/2164



Linz. Es handelt sich hier um eine großzügige Freilagerfläche mit einer Halle und einem Büro. Die Räumlichkeiten werden durch den Eigentümer renoviert. Freilager ca. 1.112 m², Halle ca. 112,92 m², Büro ca. 55,02 m².

#### Miete auf Anfrage

Objektnummer: 3864/2835



#### St. Florian. COWORKING im Technologieund Innovationszentrum

Ein modern ausgestatteter Arbeitsplatz mit perfekter Infrastruktur ist alles, was Sie für Ihr Geschäft brauchen. Verlieren Sie keine Zeit mit der Suche nach einem geeigneten Büro, mieten Sie Ihren Arbeitsplatz im Technologie- und Innovationszentrum St. Florian.

#### Highlights:

- Acht hochwertig möblierte Arbeitsplätze im zeitlosen Design
- Große Schreibtische, Rollcontainer, Bürostuhl, Kästen und viele Ablagemöglichkeiten
- Heller, großzügiger Büroraum mit viel Tageslicht
- Ruhiges und klimatisiertes Arbeiten
- Zugang/24/7/365 eigene Zutrittsberechtigung
- Schnelles Glasfaser-Internet
- Profi-Multifunktionsgerät Laserdrucker, Scanner, Kopierer
- Integrierte Teeküche
- Kommunikationsbereich sowie Dachterrassennutzung
- Ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden
- Perfekte Verkehrsanbindung an der A1

## All-inclusive-CoWorking-Paket um 298 Euro inkl. USt. pro Arbeitsplatz

Objektnummer: 3864/3454



## Linz. 3 Wohnungen in gefragter Gegend

Es handelt sich hier um drei Wohnungen mit einer Größe von ca. 102 m², 71 m² und 115 m². Alle drei Wohnungen befinden sich nebeneinander im 2. Stock mit Lift. In guter zentraler Linzer Lage in der Unionstraße, Ecke Hasnerstraße. Sehr gute Infrastruktur. Direkte Anbindung zum Wohnviertel Breitwiesergutviertel. Die Anlage befindet sich in einem altersgemäß guten Zustand, jedoch sind Sanierungsmaßnahmen am Dach erforderlich.

**Top 4** mit 115,34 m<sup>2</sup> aufgeteilt in Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, WC und Abstellraum.

**Top 5, 6a** mit 102,80 m² aufgeteilt in Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, WC und Abstellraum.

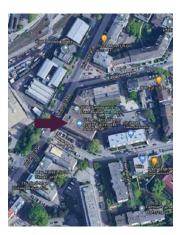
**Top 6b** mit 71,21 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum, Abstellraum.

HWB: 56 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A.

Kaufpreis 567.000 Euro für alle 3 Wohnungen

Objektnummer: 3864/3387





## Marchtrenk. Wohnhaus mit 8 Eigentumswohnungen und Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten

Das Projekt Marchtrenk befindet sich inmitten eines Siedlungsgebiets 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
- TiefgaragenSchlüsselfertig
- Leerverrohrung für E-Autos

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

Die Lage der großzügigen Liegenschaft ist einzigartig: erhoben mit Weitblick zum Gebirge und trotzdem nur 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 Grundstücks 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 m<sup>2</sup> HWB: 180,07 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 2,21

HWB: 180,07 kWh/m²a





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





IHR IMMOBILIENBERATER IM RAUM STEYR

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



Stevr. Historischer Taborturm in einzigartiger Aussichtslage über dem Zentrum. Ca. 300 m² Wohntraum 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



Kirchdorf/Krems, Helle Mietwohnung auf einer Fläche von ca. 73 m<sup>2</sup> mit Lift, direkt am Hauptplatz. Infrastruktur direkt vor der Haustüre!

HWB: 42 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A.

Miete 679 Euro inkl. MwSt., BK und HK

Objektnummer: 3864/3453



Sierning. Mietwohnungen für Paare od. Singles in ländlicher Lage. Circa. 50 m<sup>2</sup> bis 62 m<sup>2</sup>. Ein Kellerersatzraum inkl. Autoabstellplatz ist vorhanden HWB: 78.8 kWh/m<sup>2</sup>a. fGEE: 1.30 Miete ab 430 Euro inkl. MwSt. und BK

Objektnummer: 3864/3444. 3446.3447

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. Tolle Wohnung mit Traunsteinblick! Gepflegte Wohung mit ca. 63 m² Nutzfläche im 10. OG eines elfstöckigen Gebäudes. Das Highlight der Wohnung ist der Balkon mit Zugang sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer. HWB: 94,6 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 1,9

Kaufpreis 119.500 Euro Obiektnummer: 3864/3428



Wels. Renovierungsbedürftiges Haus, ca. 100 m<sup>2</sup> WFL mit Nebengebäude (Werkstatt und Garage) in guter Welser Lage. In Krankenhausnähe! Es gibt bereits Anschlüsse für Gas, Ortswasserleitung und Kanal im Keller des Hauses. HWB: 541 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 5,58 Kaufpreis 299.000 Euro

Objektnummer: 3864/3365



Wels. Hochwertige Geschäftsfläche in guter Lage. Nahe Kaiser-Josef-Platz. Ca. 113 m² Nutzfläche. Auch Miete möglich. HWB: 25 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,70

#### Kaufpreis 155.000 Euro Miete auf Anfrage

Objektnummer: 3864/3304



Ried/Innkreis. Unkonventionelle, moderne Mietwohnung im Stadtzentrum. Die Wohnung bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 92 m² zusätzlich einer ca. 5,6 m² großen Lichthof-Terrasse.

HWB: 119 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 4,27 Miete 836 Euro inkl. BK, HK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3264



Wels. Beheizbares Betriebsgebäude mit geräumigem Büro, Lagerund Produktionsfläche, Sanitärräumlichkeiten für Mitarbeiter. NFL ca. 430 m<sup>2</sup> zzgl. zwei Autoabstellplätze.

HWB: 93 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A. Miete 1.968 Euro inkl. BK, HK und MwSt.

Obiektnummer: 3864/3112



Ried im Innkreis. Das neue Wohnbau-Projekt in zentraler Lage besteht aus mehreren Doppelhäusern. Wohnfläche ca. 120 m², Terrasse ca. 22 m², Grundfläche ca. 350 m². HWB: 37,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,74

Kaufpreis 278.000 Euro Objektnummer: 3864/3309



Wels. Ruhige, barrierefreie Mietwohnung in Krankenhausnähe. Ca. 83 m² WFL verteilt auf einer Ebene im Erdgeschoss. Eigener Garten und zwei Autoabstellplätze in versperrtem Innenhof. HWB: 202, fGEE: 2,59

Miete 860 inkl. HK, BK und MwSt. Objektnummer: 3864/3223

#### Ried/Aurolzmünster. Schöne, neu erbaute Doppelhaushälfte in sonniger Siedlungslage!

Die schöne Doppelhaushälfte mit ca. 93 m² WFL wurde in Niedrig-Energiebauweise errichtet. Mit Terrasse und Garten bietet das Objekt genügend Platz für eine Familie. Es sind zwei Autoabstellplätze unmittelbar vor dem Eingangsbereich vorhanden.

Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Eichenparkettböden vom Fachmann verlegt worden.

HWB: 36 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,61

Kaufpreis 335.000 Euro Objektnummer: 3864/3480





#### Wels. Wohnung im Schloss Lichtenegg

Die schöne, renovierte Wohnung befindet sich im historischen ehemaligen Wasserschloss Lichtenegg. Die möblierte Kleinwohnung auf ca. 31 m² hat alles, was man zum Wohnen braucht. Zusätzlich gibt es ein geräumiges Kellerabteil, einen zugeordneten Autoabstellplatz und die Möglichkeit der Schlosspark-Mitbenutzung.

HWB: 65 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A.









#### **GROSSRAUM SALZKAMMERGUT**

#### Schwanenstadt. Ein Eigenheim als Freizeitoase

Dieses Haus in einer kleinen, gepflegten Einfamilienhaussiedlung verfügt über insgesamt sieben 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: 110 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 1,94

Kaufpreis 360.000 Euro Objektnummer: 3864/3377





www.vkbimmobilien.at



IHRE IMMOBILIENBERATERIN IM RAUM LINZ-LAND

Mag. Irmgard Donko 4020 Linz, Rudigierstraße 5-7 +43 664 60 864 102 irmgard.donko@vkb-bank.at



Gramastetten. Schönes Geschäftslokal im Erstbezug mit ca. 100 m<sup>2</sup> GFL + ca. 50 m<sup>2</sup> Lager HWB: 62 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,81



Aigen im Mühlkreis. Sanierungsbedürftiges Bauernhaus mit Freiflächen am Ortsrand von Schindlau. Grundstücksfläche ca. 9.022 m<sup>2</sup> HWB in Arbeit.



Aigen-Schlägl. Ein Wohnhaus mit Herrenhauscharakter im Zentrum. Ca. 280 m² WFL, mit Terrasse und Garten HWB in Arbeit.



Objektnummer: 3864/3441



Kaufpreis 185.00 Euro

Objektnummer: 3864/3437

Kaufpreis 119.000 Euro Objektnummer: 3864/3438

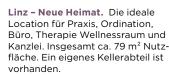


haus mit freistehender Doppelgarage in guter Siedlungslage von Ebelsberg. Ca. 144 m² Nutzfläche und ca. 975 m² Grundstücksfläche. HWB in Arbeit.

Kaufpreis 349.000 Euro

Objektnummer: 3834/3483





HWB: 44 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A. Miete 910 Euro inkl. BK, HK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3466



Linz. Gut eingeführter Gastrobetrieb im Zentrum von Ebelsberg. Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, NFL ca. 200 m<sup>2</sup>. Parkmöglichkeiten für Gäste in den Seitenstraßen. HWB in Arbeit.

Miete (Pacht) 1.613 Euro inkl. BK und Mwst.

Objektnummer: 3864/3471



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



Linz. Die ruhige, großzügige Sechszimmerwohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem Bürgerhaus mit ca. 110 m² Wohnfläche. HWB in Arbeit.

#### Miete 650 Euro inkl. BK, exkl. HK und Strom

Objektnummer: 3864/3469



Linz. Die großzügige Büro- und Praxisfläche bietet eine Nutzfläche von ca. 174 m². Die Möblierung der Villenetage ist hochwertig. Zudem verfügen die charmanten Räumlichkeiten über eine Terrasse. HWB in Arbeit.

#### Miete 3.835 Euro inkl. BK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3475

#### Linz. Älteres Doppelhaus in guter Lage am Froschberg

Das Haus wurde ursprünglich in den 30er Jahren als Doppelhaus errichtet und in den 70er Jahren erweitert bzw. die Garage zugebaut. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 432 m².

Der Garten ist überschaubar großzügig und lädt zum Verweilen ein. Eine Garage sowie Abstellplätze vor dem Haus sind ebenso vorhanden. Laut Magistrat sind alle baulichen Maßnahmen baurechtlich bewilligt.

HWB in Arbeit.

#### Kaufpreis 435.000 Euro Objektnummer: 3864/3476



8

IHR IMMOBILIENBERATER

IM RAUM PERG

Simon Asanger 4320 Perg, Hauptplatz 19

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

#### Projekt Kornfeld - Einfamilienhaus in schöner Siedlungslage

Im familienfreundlichen Naarn in einer ruhigen Siedlungslage unweit von Krabbelstube, Kindergarten, Schulen und Sportplatz entsteht ein Einfamilienhaus in Niedrigstenergiebauweise. Die Innenaufteilung des Einfamilienhauses sowie die Wohnfläche sind noch variabel und frei wählbar. Zudem gibt es die Möglichkeit, das Haus komplett zu unterkellern. Zusätze wie eine Garage, ein Carport, den Aushub eines Pools oder eine Gartenhütte sind möglich. Das Einfamilienhaus wird in Ziegelmassivbauweise mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe errichtet.

#### Wichtige Fakten:

- Baustart individuell je nach Kundenwunsch
- Freie Planung möglich (Grundriss, Haustyp etc.)
- Verschiedene Ausbaugewerke möglich (Rohbau, belagsfertig, schlüsselfertig, ...)
- Niedrigstenergiebauweise
- Landesförderung 74.000 Euro (mit zwei Kindern)
- Photovoltaik

Energieausweis in Ausarbeitung.

Musterbeispiel: Der Gesamtpreis bezieht sich auf das Haus belagsfertig mit 120 m² Wohnnutzfläche und einem 499-m²-Grundstück

#### Kaufpreis 331.000 Euro belagsfertig

Objektnummer: 3864/3338





#### Perg. Architekturhaus in exklusiver Lage

In einer wunderschönen, ruhigen Aussichtslage – mit Sicht in die Voralpen – wurde hier auf einem sonnigen Südhang ein absolutes Wohnjuwel errichtet. Dieses einzigartige Wohnhaus liegt am Stadtrand von Perg. Das moderne, aber auch sehr flexible Ein- oder Zweifamilienhaus verfügt über eine Fläche von ca. 285 m² (inkl. Kellerraum), welche sich über 2 Etagen erstreckt. Aufgrund der gelungenen Aufteilung und der separaten Eingänge im Erdgeschoss und Obergeschoss, wäre das EG perfekt für Büro- oder Praxisräume und das OG für den Wohnbereich geeignet. Da es in jedem Stockwerk ein eigenes WC sowie Badezimmer gibt, wäre ein Zweifamilienhaus auch denkbar. Die hohen und lichtgefluteten Räume mit den großen Fensterflächen beleben das Haus und garantieren viel Freiraum. Beheizt wird das Haus mit Erdwärme, wobei sich die Leitungen über 800 m² erstrecken. Zusätzlich zur Fußbodenheizung sind einige Räume mit einer Wandheizung ausgestattet.

HWB: 38,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A.

#### Kaufpreis 690.000 Euro Objektnummer: 3864/3433





Highlights im Innen- und Außenbereich:

- Innen- und Außenbereich mit Businstallationen
- Teilweise Wandheizung
- Liftschacht vorhanden und mit Lastenlift ausgestattet
- 57 m² große Garage
- 9 Abstellplätze im Freien möglich
- 9 Abstellplatze im Freien moglich
   Ausgrabung für Pool bzw. Teich



IHR IMMOBILIENBERATER IM SALZKAMMERGUT

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



Gmunden. Moderne Mietwohnung mit ca. 84 m² WFL. Zentrale, ruhige Lage. Tolle Raumaufteilung, zwei Schlafzimmer, über 20 m² großer Balkon, voll ausgestattete Küche, Wohnraumlüftung und Kellerabteil. Optional mit Carport. HWB: 29 kWh/m²a, fGEE: 0,62 Miete 997 Euro inkl. BK, HK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3467



**Gmunden.** Mietwohnung direkt am Traunsee an der Esplanade mit herrlichem Ausblick. Ca. 73 m² Wohnfläche mit vielen Vorzügen, wie z. B. zwei Schlafzimmer, eingerichtete Küche, Lift und Abstellraum.

HWB: 203,60 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 2,95 Miete 732 Euro inkl. BK und MwSt.

Objektnummer: 3864/3462



Laakirchen. Gewerbegrund mit ca. 4.500 m² direkt neben der A1 – perfekte Verkehrsanbindung. Widmung als Betriebsbaugebiet. Werbetafel und ein Werbewürfel können übernommen und somit zusätzliche Erträge erzielt werden.

Kaufpreis 599.000 Euro

Objektnummer: 3864/3465

#### Altmünster. Natur genießen zwischen Traunsee und Attersee

Dieses Naturjuwel befindet sich zwischen dem Attersee und dem Traunsee und besteht aus einem alten "Sacherl" auf einem großzügigen Bauland (über 2.200 m²), einem alten Erdkeller, einem weiteren Grundstück mit landwirtschaftlicher Widmung mit über 1.500 m² und einem 800 m² großen Wald. Das Sacherl weist eine über hundertjährige Geschichte auf und ist dem Alter entsprechend sehr renovierungsbedürftig. Ob nun ein neuer Eigentümer den Charme des alten Hauses erhält und in neuem Glanz erstrahlen lässt oder ob ein neuer Bau entsteht, beide Möglichkeiten sind gegeben. Auch die Errichtung weiterer Bauobjekte auf diesem Grundstück ist möglich, inklusive einer eigenständigen Parzellierung. Das Grundstück zeichnet sich durch eine herrliche Sonnenlage aus, sodass Sie von früh bis spät die wärmenden Sonnenstrahlen genießen können. Die Umgebung bietet außerdem perfekten Freizeitgenuss. Hier finden Sie die Ausgangspunkte für viele Wanderungen und Mountainbike-Strecken. In gut 10 Minuten erreichen Sie den Attersee oder in die andere Richtung Altmünster am Traunsee.

#### Die Vorteile im Überblick:

- Baugrund mit über 2.200 m²
- Sonnenlage
- Landwirtschaftlicher Nutzgrund mit rund 1.500 m²
- Ein kleiner Wald
- Traumhafte Lage zwischen Attersee und Traunsee

Wer sich sein Naturparadies in einer der schönsten Gegenden Österreichs schaffen will, sollte diese einmalige Chance nützen!

HWB in Arbeit (bzw. § 5-Fall EAVG).

#### Kaufpreis 395.000 Euro Objektnummer: 3864/3408



#### Sankt Leonhard bei Freistadt. Natur pur - Sacherl mit Autarkiepotenzial

Eine absolute Rarität erwartet Sie rund 2,5 km außerhalb von St. Leonhard bei Freistadt. Ein altes "Sacherl" mit rund 175 m² Wohnfläche + Nebengebäude und Keller und über 10.000 m² Grund. Das Haus ist teilweise sanierungsbedürftig, aber in einem gut bewohnbaren Zustand. Im Erdgeschoss befindet sich links vom Gangbereich eine gemütliche Bauernstube, eine Küche und ein Bad. Auf der anderen Seite des Gangs gelangen Sie zum Heizraum und dahinter zum ehemaligen Stall.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein sehr großes Wohnzimmer (über 40 m²). Von dort gelangt man auf eine 15 m² große Sonnenterrasse. Das Grundstück besitzt eine eigene Quelle und eine Senkgrube.

Wer Ruhe und Unabhängigkeit schätzt, liegt hier genau richtig! Die großzügige Gesamtfläche bietet darüber hinaus viele Gestaltungsmöglichkeiten. Trotz dieser Ruhe- und Alleinlage sind Sie nur unweit von St. Leonhard entfernt, einem Ort, der im Prinzip alles bietet, was man im Alltag braucht (Lebensmittelgeschäfte, Friseur, Arzt, Kindergarten, Schulen).

#### Die Vorteile im Überblick:

- Sacherl in absoluter Ruhelage
- Großes, sonniges Grundstück
- 1.000 m² bebaubar
- Haus mit 175 m² Wohnfläche
- Eigene Quelle
- Gute Infrastruktur im nächsten Ort

Wer sich seinen Lebenstraum im herrlichen Mühlviertel erfüllen will, sollte diese günstige Gelegenheit nützen!

HWB in Arbeit (bzw. § 5-Fall EAVG).

Kaufpreis 249.000 Euro Objektnummer: 3864/3464







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



Perg. Generalsanierte helle Wohnung im Herzen von Perg. Rund 65 m2 WFL. Im 1. OG zzgl. 8 m2 große Terrasse. In der Miete ist eine Küche ein Abstellplatz im Freien ein Kellerabteil und ein Gemeinschaftsgarten inkludiert. HWB: 48 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0.91 Miete 693 Euro inkl. MwSt. und BK. exkl. HK

Objektnummer: 3864/3458



Pera. Moderne hochwertige Wohnung in zentraler Lage mit ca. 80 m² WFL u. 20 m² Terrassenfläche. Zusätzlich sind zwei Abstellplätze direkt vor dem Haus und ein Kellerabteil im Preis inkludiert HWB: 35,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: k. A.

Miete 693 Euro inkl. MwSt. und BK. exkl. HK

Objektnummer: 3864/3440



Perg. Schönes Waldgrundstück auf der Ostseite der Naarntalstraße direkt neben der Naarn. Ca. 20.550 m<sup>2</sup> Mischwald mit Fichten, Eichen und Hainbuchen. Der Waldbestand ist ca. 60 - 80 Jahre alt.

Kaufpreis 83.000 Euro

Objektnummer: 3864/3422



Oberlebing/Perg. Bauträger aufgepasst - Bauerwartungsland in schöner Hanglage. Ca. 7.744 m² umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern in nordöstlicher Fernblicklage.

Kaufpreis 40 Euro/m<sup>2</sup>

Objektnummer: 3864/3375



Mauthausen. Gartenwohnung in kleinem Haus direkt neben der Donau verspricht viel Freiraum mit ca. 125 m² Wohnfläche und ca. 150 m² Garten. Südseitig ausgerichtete Schlafzimmer mit Blick auf die Donau. Ein Abstellplatz im Freien.

HWB in Arbeit.

Miete 999 Euro inkl. MwSt. und BK

Objektnummer: 3864/3416



Mauthausen. Gemütliche Wohnung in grüner, ländlicher Lage mit ca. 47 m² Wohnfläche im 1. OG. Einbauküche und zwei Abstellplätze im Freien sind im Mietpreis inkludiert. Zusätzlich kann ein Motorradeinstellplatz angemietet werden.

HWB in Arbeit. Miete 470 Euro inkl. MwSt. und BK Objektnummer: 3864/3460



Münzbach. Ca. 75 m² generalsanierte Dachgeschosswohnung in perfekter Lage mit neuer Küche und Verbau von hochwertigen Markenprodukten. Ein Abstellplatz im Freien.

HWB: 67 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,94

Miete 839 inkl. MwSt., BK und HK Objektnummer: 3864/3459

#### Saxen. Hochwertige Terrassenwohnung in schöner Aussichtslage

Die Neubauwohnung liegt in Saxen in einer Marktgemeinde nur 12 Autominuten von Perg und 10 Autominuten von Grein entfernt. Sie zeichnet sich durch die erhobene Lage und den Verbau von hochwertigen Markenprodukten aus. Beheizt wird die Wohnung durch eine Erdwärmeheizung. Besonders hervorzuheben sind hier die südliche Ausrichtung und der Blick in die Alpen.

#### Highlights:

- Internorm-Fenster (inkl. Insektenschutz)
- Elektrische Rollläden
- Vollwärmeschutz
- Fußbodenheizung sowie Kühlung
- 2 PKW-Abstellplätze im Freien

#### Aufteilung Terrassenwohnung Top 6:

Wohnessküche: 19 85 m Schlafzimmer: 18,99 m<sup>2</sup> Kinderzimmer: 17,94 m<sup>2</sup> Bad: 9.46 m<sup>2</sup>

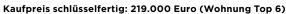
WC: 153 m<sup>2</sup> Vorraum: 14,18 m<sup>2</sup>

HWB: 40 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0.69

Gesamt: ca. 81,95 m<sup>2</sup> NFL + ca. 6,44 m<sup>2</sup> Terrasse



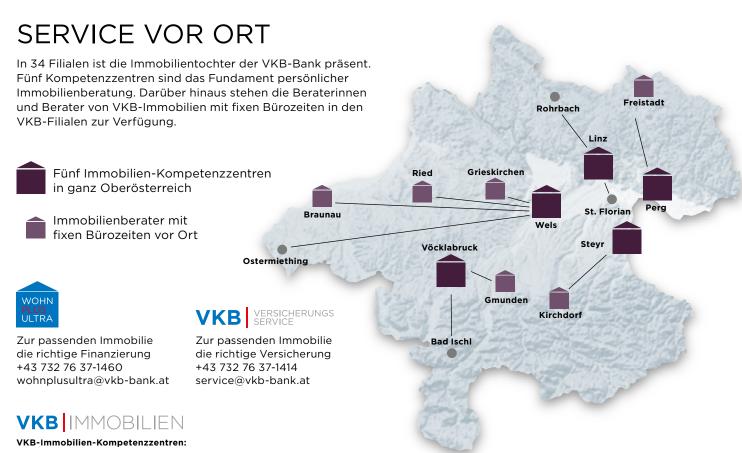




Objektnummer: 3864/3135

## **IMMOBILIENGESCHÄFTE** BRAUCHEN ERFAHRUNG.

Seit mehr als 30 Jahren steht die persönliche und ganzheitliche Beratung im Vordergrund. VKB-Immobilien ist als Immobilientreuhänder in den Bereichen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter oberösterreichweit tätig und berät Sie gerne in allen immobilienspezifischen 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.



#### 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

Mag. Irmgard Donko irmgard.donko@vkb-bank.at

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 § 24 Medienig: "Das Magazin von VKB-Immobilien" erscheint viermal jährlich 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.

Weitere Angaben zur Offenlegung nach § 25 MedienG sind ständig und unmittelbar unter folgender Webadresse auffindbar; www.ykbimmobilien.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.