# Top frequentiertes Geschäftslokal im EG - Neubauprojekt SCHÖN | DORF | BLICK




**Objektnummer: 284**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Doktor-Anton-Bruckner-Straße 39 |
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4840 Vöcklabruck |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 108,83 m² |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 333.644,86 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.065,74 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



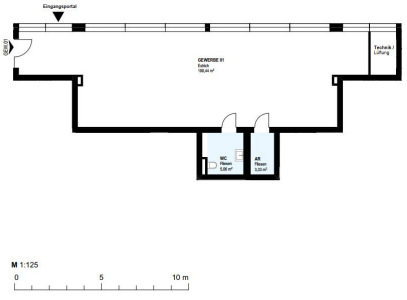
**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

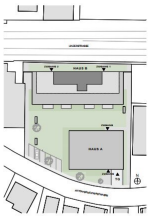
T +43 7242 306030
H +43 676 4630535






**Top GEW.01**
EG



| | |
|---|---|
| Gewerbe | 100,44 m² |
| WC | 5,06 m² |
| AR | 3,33 m² |
| SUMME | 108,83 m² |

PKW Stellplatz P08
PKW Stellplatz P40
PKW Stellplatz P41


b3d visual communication


b3d visual communication

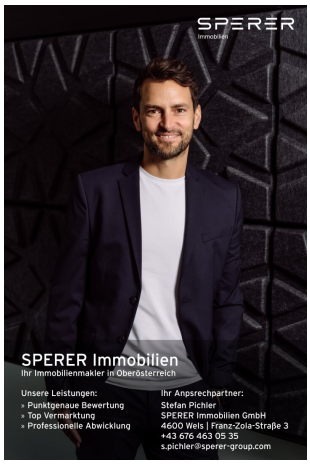

b3d visual communication


b3d visual communication

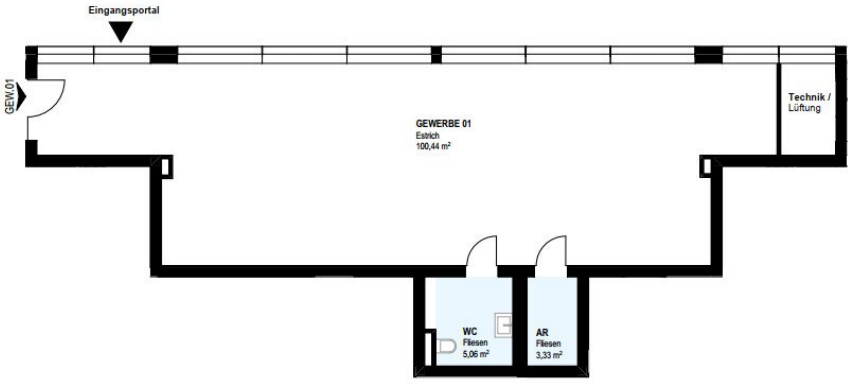




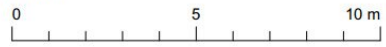


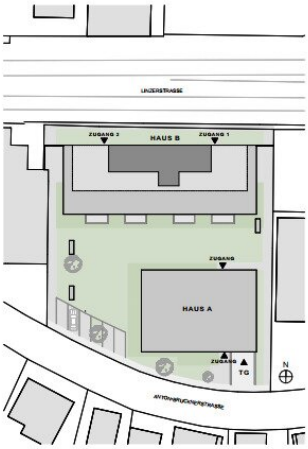

SPERER
immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com

**Top GEW.01**
EG




**M** 1:125




| | |
|---|---|
| Gewerbe | 100,44 m² |
| WC | 5,06 m² |
| AR | 3,33 m² |
| SUMME | 108,83 m² |

PKW Stellplatz P08
PKW Stellplatz P40
PKW Stellplatz P41

# Objektbeschreibung

In der Dr.-Anton-Bruckner-Straße in Vöcklabruck entsteht mit dem SCHÖN | DORF | BLICK ein modernes Neubauprojekt, das Wohnkomfort, Funktionalität und Lebensqualität perfekt vereint. Zwei stilvolle Baukörper beherbergen insgesamt 31 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 37 und 116 m² sowie drei attraktive Gewerbeeinheiten mit 88 bis 108 m² Nutzfläche. Durchdacht geplant, hochwertig ausgestattet und in ruhiger, zugleich zentraler Lage, bietet SCHÖN | DORF | BLICK den idealen Ort zum Leben und Arbeiten.

Das Projekt umfasst zwei Gebäude mit klarer, zeitloser Architektur, eine großzügige Tiefgarage mit 35 Stellplätzen sowie sechs zusätzliche Freistellplätze. Der Bau hat bereits begonnen, die Fertigstellung ist für Sommer 2027 vorgesehen. Während die Wohnungen schlüsselfertig übergeben werden, werden die Gewerbeeinheiten im hochwertigen Edelrohbau ausgeführt – optimal für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

**Attraktives Geschäftslokal in Top-Lage von Vöcklabruck – direkt an der Linzer Bundesstraße.** In hochfrequentierter Lage direkt an der Linzer Bundesstraße entsteht ein modernes Geschäftslokal im Erdgeschoss mit rund 109 m² Nutzfläche. Die prominente Lage bietet beste Sichtbarkeit und hohe Werbewirksamkeit – ideal für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die von einer starken Kundenfrequenz profitieren möchten. Die Fläche wird im Edelrohbau ausgeführt und bietet dadurch maximale Flexibilität für individuelle Raum- und Konzeptgestaltung. Große Schaufensterflächen schaffen optimale Präsentationsmöglichkeiten und setzen Ihr Geschäft perfekt in Szene. Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit

**Gewerbe Top G1 / EG**

Nutzfläche: ca. 109 m²

Ausführung: Edelrohbau

1 Kellerabteil

1 Garagenstellplatz P08

2 KFZ Freistellplätze P40+P41

**Gewerbe Top G1** **€ 333.644,86**

**Garagenstellplatz P08** **€ 27.102,80**

**KFZ Freistellplätze P40+P41 € 18.691,59**

**Gesamtkaufpreis € 379.439,25**

Der Erwerb der KFZ Stellplätze ist verpflichtend.

**Die Kaufpreise verstehen sich als Nettopreise zzgl. 20 % USt.**

Beim Neubauprojekt SCHÖN | DORF | BLICK investieren Sie in eine wertstabile, zukunftssichere Immobilie in einer prosperierenden Region Oberösterreichs. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – das Projekt steht für nachhaltiges Wohneigentum in gefragter Lage. Die attraktive Kombination aus Lage, Bauqualität und moderner Architektur garantiert langfristige Wertentwicklung und stabile Renditechancen. Dank der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in Vöcklabruck profitieren Anleger und Eigennutzer gleichermaßen – zusätzlich bietet die Immobilie Schutz vor Inflation durch ihren soliden Sachwertcharakter.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <550m
Apotheke <475m
Krankenhaus <1.400m

**Kinder & Schulen**
Schule <275m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <575m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m

Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**
Bank <400m
Geldautomat <400m
Polizei <575m
Post <925m

**Verkehr**
Bus <200m
Bahnhof <925m
Autobahnanschluss <5.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap