

**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:	2025
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.

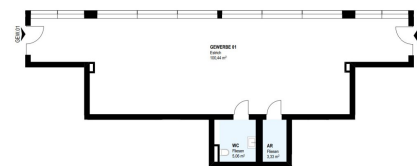
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030  
H +43 676 4630535



M 1:125  
0 5 10 m

Top GEW.01  
EG

Gewerbe	100.44 m <sup>2</sup>
WC	5.06 m <sup>2</sup>
AR	3.33 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>108.83 m<sup>2</sup></b>

PKW Stellplatz P08  
PKW Stellplatz P40  
PKW Stellplatz P41









A portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. He is standing against a dark background with a geometric, textured pattern. The SPERER Immobilien logo is in the top right corner.

**SPERER**  
Immobilien

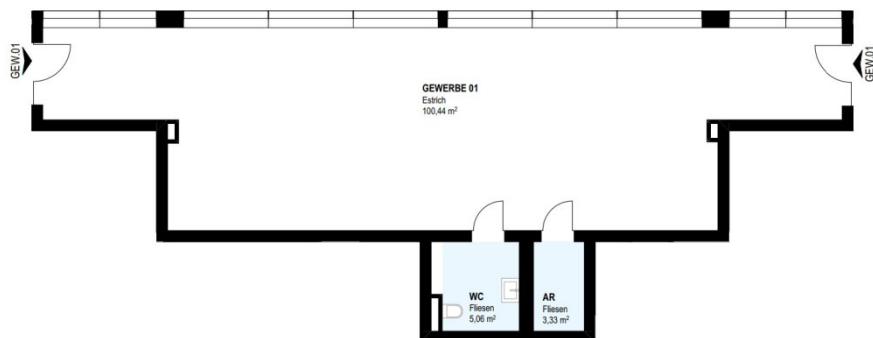
**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

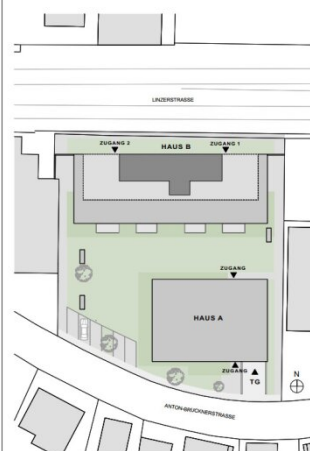
Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
[s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)



M 1:125



## Top GEW.01 EG



Gewerbe	100,44 m²
WC	5,06 m²
AR	3,33 m²
<b>SUMME</b>	<b>108,83 m²</b>

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 m<sup>2</sup> sowie drei attraktive Gewerbeeinheiten mit 88 bis 108 m<sup>2</sup> 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 Frestellplätze. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Ausführung: Edelrohbau

1 Kellerabteil

1 Garagenstellplatz P08

2 KFZ Frestellplätze P40+P41

**Gewerbe Top G1** € 333.644,86

**Garagenstellplatz P08** € 27.102,80



**KFZ Frestellplätze 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, zukunftsichere 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](mailto: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