



IMMOBILIEN

DAS MAGAZIN VON VKB-IMMOBILIEN

SOMMER/HERBST 2026

KÜHL BLEIBEN BEI SONNENGLUT

Hitzeverträgliches Bauen wird wichtiger

PROFITIPP

Die richtige Frischluftzeit finden

EINFACH HEIMELIG

Linzer Künstlerhaus mit Stil



SOMMER-EMPFEHLUNG

110 Realitäten aus ganz Oberösterreich
www.vkbimmobilien.at



Hitzeverträgliches Bauen wird wichtiger

KÜHL BLEIBEN BEI SONNENGLUT

Gute Wärmedämmung spielt beim Bauen seit Jahrzehnten eine wichtige Rolle. Die Vermeidung sommerlicher Überhitzung wurde hingegen lange unterschätzt. Durch den Klimawandel gewinnt hitzetaugliches Bauen jedoch zunehmend an Bedeutung. Neben massiven Baustoffen wie Ziegel oder Beton sind vor allem die Ausrichtung des Gebäudes und der Fensterflächen entscheidend. Südseitige Schlafzimmer oder nordseitige Wohnzimmer sind eher ungünstig. Zusätzlich hilft außenliegender Sonnenschutz, Innenräume auch im Sommer kühl zu halten.

Schatten im Süden

Die tiefstehende Wintersonne als zusätzliche Wärmequelle zu nutzen und die hochstehende Sommersonne etwas zu zähmen, klingt simpel, braucht aber entsprechende Überlegungen schon in der Planungsphase eines Bauwerks. Die Sonne steht im Süden am höchsten – eh klar. Daher halten senkrecht stehende Südfenster im Sommer paradoxerweise die Wärme besser ab als Ost- oder Westfenster. Zusätzlich ermöglicht der steile Einfallswinkel des Sonnenlichts an Südfassaden vergleichsweise einfach eine fixe Verschattung. Viele wissen ein Lied davon zu singen, wie stark die Blendwirkung der Sonne aus Westen sein kann. Bei geneigten Verglasungen wird diese Einstrahlung aus Osten und Westen noch zusätzlich verstärkt. Dass Größe und Glasqualität der Fenster eine Rolle spielen, versteht sich von selbst.

Verteidigung gegen Hitze

Wer sich nicht an einer optimalen Drei-Scheiben-Verglasung erfreuen kann, nutzt doppelt gerne außenliegende Sonnenschutzsysteme. Jalousien, Rollläden oder die guten alten



Fensterläden verteidigen Wohnungen erfolgreich gegen unerwünschte Sonnenattacken. Balkone oder Dachvorsprünge sind hier ebenfalls hilfreiche Schattenspenden. Vor allem bei Leichtbauteilen wie Dachschrägen oder Holzriegelwänden gewinnt neben der Wärmedämmung des Gebäudes eine sinnvolle Anordnung der Innenräume an Bedeutung. Küchen beispielsweise bringen auch ohne Sonnenstrahlen schon durch ihre zweckentsprechende Nutzung Wärme ins Haus.

Kühlung durch Pflanzen

Oftmals zu wenig beachtet wird der Kühlungseffekt von Pflanzen. Sie spenden Schatten und regulieren den Feuchtehaushalt. Fassaden mit vorge-setzten Sträuchern, Bäumen, Rank- oder Kletterpflanzen kühlen durch Beschattung und Verdunstung an den Blättern, von der angenehmeren Umgebung gar nicht zu reden. Als biologische Klimaanlage sind sie kostensparende passive Raumkühler. Natürlich lassen sich auch Smart Homes per Computerunterstützung nutzen. Beleuchtung, Beschattung, Lüftung oder Klimatisierung werden automatisiert und jeweils an den aktu-

ellen Bedarf angepasst. So können Einrichtungen zur Gebäudebeschattung beispielsweise mit Handy-App auch bei Abwesenheit gesteuert oder Markisen bei Gewitterstürmen automatisch eingefahren werden. Eine gute-Nacht-Funktion fährt Rollläden runter, schaltet vorher eingegebene Energieverbraucher ab oder aktiviert die Einbruchüberwachung.

PROFITIPP

Der Mensch braucht Frischluft – im Sommer wie im Winter. Fenster jedoch den ganzen Tag gekippt zu lassen oder bei großer Hitze tagsüber kräftig durchzulüften, kann kontraproduktiv sein. Ideal ist Lüften frühmorgens und spät-abends, möglichst mit gegenüberliegenden Fenstern für Durchzug. Ist es draußen wärmer als drinnen, sollten die Fenster geschlossen bleiben. Rollläden oder Außenjalousien schützen dabei besser vor Hitze als Vorhänge oder Innenroll-lös.

Trotzdem ist regelmäßiges Lüften wichtig: Zigarettenrauch oder Kerzen können die Raumluft belasten. Auch nachts kann Frischluft angenehm sein – selbst in warmen Tropennächten sorgt ein leichter Luftzug oft für etwas Abkühlung.

Ein Raumwunder im Zentrum von Linz

EINFACH HEIMELIG! VILLA MIT KUNST UND CHARME

Kunst kommt vom Können. Das wird selten so deutlich wie in einem stilvollen Künstlerhaus aus den Zwanzigerjahren in der Niederreithstraße auf dem Linzer Froschberg. Von außen wirkt die Immobilie zeitlos und zurückhaltend, ihre besondere Stärke zeigt sich jedoch im Inneren. Bereits beim Betreten beeindruckten kunstvolle Details wie Kupferarbeiten an den Türgriffen, ein hölzerner Treppenaufgang mit individuell gestaltetem Handlauf sowie maßgefertigte Einbauten, die Funktionalität und Ästhetik vereinen.

Leben im Schatzkästchen

Im Wohnraum prägt edles Palisanderholz die Atmosphäre. Viele Elemente stammen vom bekannten Linzer Bildhauer Max Stockenhuber, dessen Werke das gesamte Haus durchziehen. Hinter einer kunstvollen Metallarbeit verbirgt sich etwa eine Hausbar – ein Beispiel für den feinsinnigen Humor und die handwerkliche Raffinesse des Künstlers. Jeder Raum trägt eine eigene Handschrift und macht das Haus zu einem besonderen Gesamtkunstwerk. Das Zusammenspiel aus Kunst und

**Alt, aber gut? Nein, hier zählt:
„alt, aber besser!“**



Dem Stil des Hauses entspricht die kleine Sitzterrasse gleich beim Eingang.

Architektur wurde bereits mehrfach in renommierten Architekturmagazinen gewürdigt.

Kunstvolle Gemütlichkeit

Kunstvolle Gemütlichkeit auf vier Etagen verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. „Historische Substanz, künstlerischer Charakter und architektonische Raffinesse machen dieses Haus außergewöhnlich“, beschreibt Mario Zoidl, Geschäftsführer von VKB-Immobilien, die Immobilie.

Neben ihrer besonderen Ausstrahlung überzeugt die Villa auch durch ihre zentrale Lage: Der Linzer Hauptbahnhof, Nahversorgung, Ärzte und Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Weitläufiges Wohnen

Das Haus erstreckt sich über ca. 185 m² Wohnfläche auf insgesamt drei Stockwerken sowie einen vollständig unter-

kellerten Bereich mit ca. 68 m². Großzügige Raumlösungen schaffen vom Keller bis ins ausgebaute Dachgeschoß ein offenes Wohngefühl. Laufende Erhaltungsmaßnahmen, eine Gaszentralheizung, neue Lärmschutzfenster sowie eine moderne Küche verbinden historischen Charakter mit zeitgemäßem Komfort.

Ergänzt wird das Haus durch einen rund 300 Quadratmeter großen Garten samt kleiner Vorgarten-Terrasse. Besonders das lichtdurchflutete Dachgeschoß mit gemütlichem Salon unterstreicht die einzigartige Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Hauses.

KONTAKT

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
Geschäftsführer
VKB-Immobilien
+43 732 7637-1298 oder
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Domgasse 12
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at



Linz. Exklusive 4-Zimmer-Wohnung am Froschberg mit ca. 94 m² Wohnfläche und ca. 5 m² Ost-Loggia. Hochwertige Tischler-Einbauten, modernes Bad, Keller-Abteil und eigene Garage bieten stilvolles, komfortables Wohnen.

Kaufpreis 445.000 Euro
Objektnummer: 5089



Enns. Helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² und ca. 8 m² Süd-Loggia in ruhiger Lage. Vollständig modernisiert mit Einbauküche, Bad, Böden und Elektroinstallation. Durchdachte Raumaufteilung, großzügige Räume und Pkw-Stellplatz bieten hohen Wohnkomfort.

Kaufpreis auf Anfrage
Objektnummer: 5090



Perg. Charmante Erdgeschoß-Wohnung mit zentral begehbarer Raumaufteilung, Balkon und Gartenmitbenutzung. Das sanierte Gebäude bietet Kunststofffenster, Fernwärme und eine gute Infrastruktur in zentraler Lage in Perg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Bahnhof sind schnell erreichbar – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Kaufpreis 149.000 Euro
Objektnummer: 5127



Pasching. Zur Vermietung steht eine ca. 85 m² große Arztpraxis im 1. Obergeschoß, optimal aufgeteilt mit Wartebereich, 2 Ordinationsräumen, Röntgenraum, Büro und separatem WC. Ein Kellerabteil (26 m²) sowie eine im Mietangebot inkludierte Garage runden die Fläche ab und ermöglichen einen sofortigen, effizienten Praxisbetrieb.

Mietpreis 1.200 Euro inkl. Betriebs- & Heizkosten, exkl. Strom
Objektnummer: 5112



Linz. Helle 2-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche und ca. 7 m² Terrasse im 1. Obergeschoß, bequem über Aufzug erreichbar. Großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit neuer Einbauküche, Schlafzimmer, Bad, WC und Abstellraum bieten komfortables Wohnen, beheizt mit Fernwärme.

Mietpreis 755,75 Euro inkl. Betriebs- & Heizkosten
Objektnummer: 5107



Enns. Beteiligung in der Höhe von 9,2 % an einem Zinshaus in Oberösterreich umfasst Mietwohnungen und drei Geschäftsflächen (zwei vermietet) mit professioneller Vollbetreuung. Sie bietet nachhaltige Wertentwicklung in etablierter Lage; ein detaillierter Investmentreport ist auf Anfrage verfügbar.

Kaufpreis 70.000 Euro
Objektnummer: 5105



Ybbsitz. Dieses landwirtschaftliche Grundstück liegt in der Bergwelt des Mostviertels, unweit von Waidhofen/Ybbs, mit Zufahrt über Wegerecht. Widmung: Grünland Grüngürtel und teilweise Grünland Forst, derzeit keine Umwidmung vorgesehen.

Kaufpreis 10.000 Euro
Objektnummer: 4052

Leonding. Charmante Altbauwohnung mit Eigengarten und Villenflair

Exklusive Altbauwohnung in einer ruhigen Sackgasse in einer der besten Wohnlagen von Leonding, umgeben von viel Grün und hoher Lebensqualität.

Großzügige Wohnfläche von ca. 136 m² auf einer Ebene, die durch den klassischen Altbaucharme ein besonders angenehmes und offenes Raumgefühl schafft.

Eigener Garten mit ca. 85 m², zusätzliche ca. 52 m² Nutzfläche im Untergeschoß, die vielseitig als Hobbyraum, Atelier, Lager oder Waschbereich genutzt werden kann.

HWBB 155 kWh/m²a
fGEEA 2,51

Kaufpreis 525.000 Euro
Objektnummer: 5080



Langenstein. Vollvermietetes Zinshaus in attraktiver Lage nahe Linz mit sehr guter Anbindung

Gesamtfläche von ca. 4.150 m² im Kerngebiet, davon rund 2.100 m² vermietbare Wohn- und Nutzfläche.

Sofortige Einnahmensicherheit durch Vollvermietung mit einer Rendite von ca. 8,36 %. Monatliche Nettomieteinnahmen von EUR 11.151,64 Euro bzw. jährlich 133.819,68 Euro. Zusätzliches Entwicklungspotenzial durch bereits baubewilligten und vorbereiteten Ausbau des Dachgeschosses. Moderne, effiziente Wärmeversorgung über Fernwärme sorgt für nachhaltige Betriebskostenstruktur.

Großteils befristete Mietverträge bieten zusätzliche Flexibilität für zukünftige Entwicklungen.

HWBD 85,3 kWh/m²a
fGEEC 1,23

Kaufpreis 1,600.000 Euro
Objektnummer: 5115



Sandl. Moderne Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Naturlage – ideal für Familien

Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in moderner Architektur, die durchdachte Planung und erstklassige Bauqualität zu einem komfortablen Zuhause verbindet.

Das baubewilligte Projekt befindet sich aktuell in Vorbereitung, der Baubeginn ist für März 2026 vorgesehen.

Auf ca. 115 m² Nutzfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse, entsteht eine familienfreundliche Raumaufteilung mit hellen, offenen Wohnbereichen.

Im Erdgeschoß liegt der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich als zentraler Treffpunkt, ergänzt durch Vorraum, Technikraum und separates WC. Das Obergeschoß bietet Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie Bad, WC und Abstellraum und sorgt für ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

Eine ca. 18 m² große Terrasse mit anschließendem Eigengarten erweitert den Wohnraum ideal ins Freie und schafft zusätzlichen Lebenskomfort.

HWB in Arbeit

Kaufpreis 399.000 Euro
Objektnummer: 5078



Linz. Vielseitige Gewerbe- oder Wohnimmobilie auf Baurecht

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gut erreichbaren Lage mit hervorragender Anbindung an das städtische Verkehrsnetz sowie schnellen Verbindungen in alle Richtungen.

Das Grundstück umfasst insgesamt 3.484 m², davon ca. 656 m² verbaute Fläche sowie großzügige 2.828 m² Garten- bzw. Freifläche. Das Bestandsgebäude eignet sich sowohl für Büro- als auch für Gewerbenutzung und kann nach entsprechender Umwidmung auch für Wohnzwecke entwickelt werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das bestehende Gebäude zu entfernen und das Grundstück neu zu bebauen, beispielsweise mit einem Wohnprojekt oder einer gemischten Nutzung.

HWB in Arbeit

Kaufpreis 250.000 Euro
Objektnummer: 5066



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Domgasse 12
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

IHRE IMMOBILIENBERATERIN
IM RAUM LINZ-MÜHLVIERTEL



Romana Rangi
4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 47
+43 676 83 667 782
romana.rangi@vkb-bank.at

Ostermiething. Viel Platz für Visionen in traumhafter Lage! Fläche: 995 m² attraktives Baugrundstück in landschaftlich reizvoller, ruhiger Lage mit hoher Lebensqualität. Fußläufig zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, familienfreundliche Umgebung. Exzellente Anbindung durch die S11 nach Salzburg, naturnahe Auenlandschaft und Freizeitmöglichkeiten.

Kaufpreis 229.000 Euro
Objektnummer: 5008



Bad Ischl. Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung im Villenviertel von Bad Ischl!

Sonnige Terrasse (ca. 35 m²) und gepflegter Garten mit Bewässerung – perfekt zum Entspannen. Heller Wintergarten, Schrankraum, Geräteschuppen und eigener Fahrradabstellplatz inklusive. Eigener Parkplatz direkt vor der Tür, zentrale und ruhige Lage. Eleganz, Komfort und urbanes Flair – Ihr neues Zuhause wartet!

Kaufpreis 290.000 Euro
Objektnummer: 5118



Wels. Exklusive Bürofläche mit Balkon im VKB Park Mercurius 76 m² helle moderne Räume mitten in der Stadt auf dem Kaiser-Josef-Platz in einem ruhigen Innenhof: Genießen Sie die Mittagspause in der Sonne auf dem großen Balkon! Tiefgaragenplätze stehen für Mieterinnen und Mieter um € 100 brutto zur Verfügung. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen.

Mietpreis 1.265,68 Euro
inkl. BK und MwSt.
Objektnummer: 5077



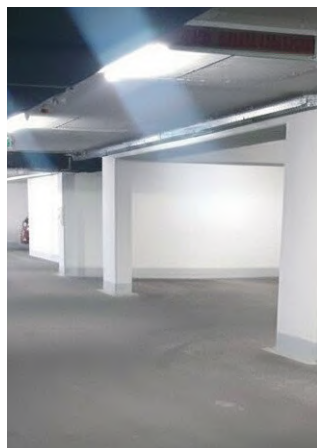
Wels. Helle Bürofläche 53,04 m² im 1. OG des VKB Park Mercurius in bester Innenstadtlage von Wels. Zwei großzügige Büroräume mit Balkon, Lagerraum, Einbauküche und getrennten Toiletten. Kellerabteil inklusive, optionaler Tiefgaragenplatz (€ 100 brutto). Ideal für Gründer, Start-ups und Freiberufler – top Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Mietpreis 891,29 Euro
inkl. BK und MwSt.
Objektnummer: 5017



Wels. Tiefgaragenplätze Wels Zentrum (Kaiser-Josef-Platz) – sicher und breit.

Mietpreis 120 Euro
inkl. BK und MwSt.
Objektnummer: 5119



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM STEYR

**SIE SUCHEN EINE
IMMOBILIE ODER EIN
GRUNDSTÜCK IN STEYR
UND UMGEBUNG?**

Herr Anselgruber ist Ihr kompetenter Ansprechpartner für diese Region – persönlich, zuverlässig und bestens vernetzt.

Jetzt unverbindlich anfragen und die passende Immobilie finden!



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

Schlüßlberg. Idyllisches Zweifamilienhaus mit großzügigem, sonnigem Garten und Fernblick!

Charmantes Zweifamilienhaus in Hanglage mit traumhafter Aussicht und liebevoll gestaltetem Garten. Sieben helle Wohn- und Schlafräume, Dachgeschoß vorbereitet für eine zweite Wohnung – ideal fürs Wohnen und Arbeiten. Einzelgarage, Carport, Gästeparkplätze und Kellerräume bieten Komfort und Platz für die ganze Familie. Toplage in Schlüßlberg: hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Nähe zu Gewerbeparks.

HWB: 225kWh/m²a, fGEE 2,56

Kaufpreis: 349.000 Euro

Objektnummer: 5117



Wels. Stadthaus mit Garten und Entwicklungspotenzial im Zentrum.

Attraktives Grundstück mit 765 m², Baufläche 230 m² und großzügigem Garten zum Gestalten. Wohnhaus mit hohen Räumen, klassischem Charme und vielseitiger Raumaufteilung. Der Garten bietet Freiraum für Freizeit, Erweiterungen oder individuelle Projekte. Perfekt zur Eigennutzung oder als Objekt mit weiterem Entwicklungspotenzial.

HWB: 133 kWh/m²a, fGEE 1,78

Kaufpreis 450.000 Euro

Objektnummer: 5075



Altmünster. Gewerbeimmobilie für Anleger

Barrierefreies Geschäft im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses. Das Objekt liegt direkt neben einer Bankfiliale. Öffentliche Parkplätze sind vorhanden. Es verfügt über einen großen, flexibel nutzbaren Raum, eine kleine Küche, ein behindertengerechtes WC sowie eine zusätzliche Dusche und Toilette. Ideal als Geschäft, Büro, Praxis oder Ordination – Derzeit für drei Jahre vermietet, interessant für Anleger oder Käufer, die die Räume ab 2027 selbst nutzen möchten.

HWB: 53 kWh/m²a fGEE: 0,73

Kaufpreis 240.000 Euro

Objektnummer: 4213

IHRE IMMOBILIENBERATERIN
IM RAUM LINZ-MÜHLVIERTEL



Romana Rangel
4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 47
+43 676 83 667 782
romana.rangel@vkb-bank.at

Linz. Wohnen mit Blick zum Dom

Die ca. 62 m² große Wohnung in der Innenstadt (2. OG, Lift) bietet ein Schlafzimmer, helles Wohnzimmer, eine neuwertige Küche, Loggia zum grünen Innenhof und Blick auf den Mariendom. Zentrale Lage, Gastronomie und Verkehr, inkl. Kellerabteil, Bad mit Dusche, extra WC und Zentralheizung.

Mietpreis 995,01 Euro

Objektnummer: 5111



Linz. Wohnung auf dem Auberg

Die 5-Zimmer-Eigentumswohnung in Linz-Urfahr bietet rund 126 m² Wohnfläche, großzügige Räume, zwei Balkone/Loggien und eine klare, familienfreundliche Raumaufteilung. Die Lage überzeugt durch hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und zusätzliche Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller und Trockenraum.

Kaufpreis 410.000 Euro

Objektnummer: 4449



Linz. Exklusives Penthouse

Die Penthouse-Maisonette in der Domgasse in Linz bietet 126 m² Wohnkomfort mit zwei Schlafzimmern, offenem Wohnbereich und Dachterrasse. Zentral im historischen Stadtzentrum, fußläufig zu Einkauf, Gastronomie und Verkehr.

Mietpreis 2305,84 Euro

Objektnummer: 5093



IHRE IMMOBILIENBERATERIN
IM RAUM LINZ-MÜHLVIERTEL



Marlene Wolfsegger
4020 Linz, Domgasse 12
+43 664 60 864 106
marlene.wolfsegger@vkb-bank.at

IHRE IMMOBILIENBERATERIN
IM RAUM LINZ-MÜHLVIERTEL



Samuel Popescu
4020 Linz, Domgasse 12
+43 664 60 864 261
samuel.popescu@vkb-bank.at

Hofkirchen im Traunkreis. Moderne Neubauwohnung in bester Lage

- zentrale Lage
- hochwertige Materialien
- großzügiger Balkon/Terrasse
- barrierefreie Erschließung durch einen Lift
- Fußbodenheizung
- außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern/Türen
- allgemeine Grünfläche mit Spielplatz
- Tiefgarage, Frestellparkplätze und Fahrradabstellplätze
- Größen von ca. 43 m² bis ca. 123 m²
- Zusätzlich Parkplatz: 22.500 Euro

HWBE 30 kWh/m²a
fGEED 0,61

Kaufpreis 267.300 bis 688.000 Euro
Objektnummer: 5108



Geinberg. Provisionsfreie Ferienwohnung im Neubau/Toplage

- hochwertige Eigentumswohnungen
- sehr ruhige Wohngegend in der Nähe der Therme Geinberg
- zum selbst Bewohnen und als Zweitwohnsitz oder als Anlageobjekt sehr gut geeignet
- Eigengarten
- Loggia
- 1 TG-Parkplatz + 1 Frestellparkplatz + Kellerabteil
- barrierefrei
- Wohnfläche von ca. 50 m² bis ca. 100 m²

HWBE 39 kWh/m²a
fGEED 0,74

Kaufpreis 239.475 bis 428.275 Euro
Objektnummer: 4116



Seewalchen am Attersee. Top-sanierte 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage

- Top-sanierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Seewalchen am Attersee mit sehr guter Infrastruktur, schneller Anbindung nach Linz und Salzburg sowie hoher Wohn- und Lebensqualität.
- Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Zweifamilienhauses und bietet ca. 89,89 m² Wohnfläche mit moderner Einbauküche, Fußbodenheizung, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, separatem WC, Abstellraum und Balkon.
- Zusätzlich gehören eine Garage mit elektrischem Tor, ein weiterer Parkplatz sowie ein großer Dachboden mit mehr als 105 m² Nutzfläche und viel Ausbaupotenzial zur Wohnung.

HWBB 50 kWh/m²a
fGEEA+ 0,7

Kaufpreis 290.000 Euro
Objektnummer: 5038



St. Florian. Moderne Büroflächen im TIZ

- Flexible Büroflächen von 20 bis 1.200 m² für Unternehmen jeder Größe in moderner und innovativer Arbeitsumgebung
- Toplage mit guter Anbindung an Autobahnen und Städte sowie moderner Infrastruktur mit Klimaanlage, schnellem Internet und technischer Ausstattung
- Vielseitige Räume inklusive Konferenzräumen für bis zu 100 Personen und flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Arbeitskonzepte

HWBB 57 kWh/m²a
fGEEA 1,36

Mietpreis ab 370,46 Euro zzgl. Strom
Objektnummer: 5121



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ



Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Domgasse 12
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at

IHRE IMMOBILIENBERATERIN
IM RAUM LINZ-MÜHLVIERTEL

Romana Rangel
4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 47
+43 676 83 667 782
romana.rangel@vkb-bank.at

Altmünster. Großzügiges Anwesen

Exklusives, modernes Traumhaus in ruhiger Lage von Altmünster am Traunsee mit unverbaubarem Seeblick und Bergpanorama.

Rund 210 m² Wohnfläche mit offenem, lichtdurchflutetem Wohnkonzept, 6 Zimmern und hochwertiger Ausstattung. Große Terrasse (ca. 60 m²), luxuriöses Hauptbadezimmer, Gästezimmer mit eigenem Bad und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei Grundstücke (896 m² & 714 m²), optional als Wertanlage oder für Pool/Badehaus nutzbar. Perfekte Kombination aus Eleganz, Funktionalität und Naturidylle – Ihr neues Zuhause wartet!

HWB: 34 kWh/m²a, fGEE: 0,67

Kaufpreis 2.096.000 Euro
Objektnummer: 4305



Altmünster. Baugrundstück in Toplage

Baugrundstück mit ca. 900 m² ohne Bauzwang. Lage in einer Einfamilienhaussiedlung oberhalb des Ortskerns von Altmünster. Ideal für die Bebauung mit einem Bungalow aufgrund der Höhenbeschränkung. Bei Interesse sollten Sie rasch einen Besichtigungstermin reservieren.

Kaufpreis 425.000 Euro
Objektnummer: 4418



Laakirchen. Familienparadies mit Traunsteinblick

Exklusive Bauparzellen in ruhiger, zentraler Lage in Laakirchen mit Traunsteinblick. Fläche pro Parzelle: 732 m², auch im Paket erhältlich. Ideal für Einfamilien- oder Doppelhäuser.

Familienfreundliche Umgebung mit Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Freizeitangeboten. Sehr gute Verkehrsanbindung: Bushaltestelle 500 m entfernt, Autobahn nur 2 km.

Kaufpreis 190.000 Euro pro Parzelle
Objektnummer: 5113



Altmünster. Haus mit Badeplatz

Haus, 100 m vom Traunsee entfernt, mit ca. 250 m² Wohnfläche! Links neben dem Eingang befindet sich eine separate Einliegerwohnung. In den beiden Obergeschoßen gibt es viel Platz zum Wohlfühlen für Ihre Familie, mit Wintergarten und Sauna.

Ein Doppelcarport für Ihre Fahrzeuge steht bereit. Ein Badeplatz am See steht Ihnen zur Verfügung – eine Rarität am Traunsee.

HWB 162/kWh/m²,
fGEE 1,57

Kaufpreis 648.000 Euro
Objektnummer: 5099



IHR IMMOBILIENBERATER
IM RAUM LINZ

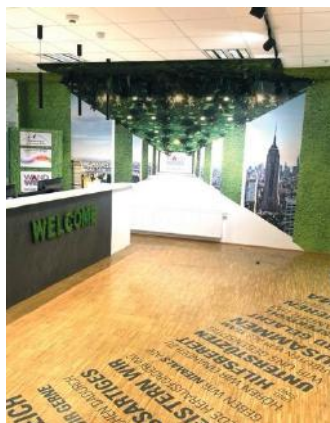


Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
4020 Linz, Domgasse 12
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at



Schörfling am Attersee. Charmantes Haus in Schörfling am Attersee, nur wenige Minuten vom Ortszentrum und vom See entfernt. Die Immobilie bietet ca. 185 m² Wohnfläche, teilweisen Seeblick sowie gemütliche Extras wie Kachelofen und Solaranlage. Die ruhige Lage und das besondere Flair der Region machen dieses Zuhause einzigartig.

Kaufpreis 499.000 Euro
Objektnummer: 5123



Ansfelden. Die rund 344 m² große Bürofläche wird über einen eigenen Stromzähler abgerechnet, Wasser und Heizung nach Schlüssel. Zwei Stellplätze sind inklusive, weitere optional. Stockwerksküchen und allgemeine WCs im Bauteil 2 fehlen. Ideal für Unternehmen, die eine großzügige, flexible Bürofläche in zentraler Lage suchen.

Mietpreis 5.222,92 Euro inkl. Betriebs- & Heizkosten
Objektnummer: 5024



Eidenberg. Dieses großzügige Baugrundstück bietet ideale Voraussetzungen für Ihr Traumhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage, umgeben von Natur, Freizeitmöglichkeiten und guter Infrastruktur mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Kaufpreis 125.000 Euro
Objektnummer: 5039



Linz. Dieses idyllische 1.274 m² große Grundstück am Neulichtenberg bietet Ruhe, Natur und herrliche Aussicht, nur 15 bis 20 Minuten von Linz entfernt. Es eignet sich ideal zum Wohnen oder als Rückzugsort, Haustiere sind willkommen, und nach fünf Jahren besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu kaufen.

Kaufpreis 496.860 Euro
Objektnummer: 5042



Enns. Die ca. 62 m² große Bürofläche bietet ein offenes Büro, einen Vorraum und ein WC. Die Umgebung überzeugt mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Café, Tennisplatz, Freibad und Krankenhaus sind in wenigen Minuten erreichbar. Vor dem Gebäude stehen ausreichend KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Mietpreis 824,92 Euro inkl. Betriebs- & Heizkosten
Objektnummer: 4335



Perg. Die circa 52 m² große Wohnung im 2. Obergeschoß bietet ein helles Schlafzimmer, einen Wohn-Essbereich mit Küche, ein geräumiges Bad und ein Kellerabteil.

EUR 633,16 inkl. MwSt., Betriebs- & Heizkosten
Objektnummer: 5052



Leonding. Diese ca. 92 m² große Eigentumswohnung mit Loggia überzeugt mit heller Wohnatmosphäre, guter Raumaufteilung und Weitblick Richtung Frohsberg. Eigener Kfz-Abstellplatz sowie Gemeinschaftsräume.

Kaufpreis 229.000 Euro
Objektnummer: 5031



Hochbuedt. Dieses Haus mit ca. 186 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Garagen, Balkon, Festbrennstoffheizung und eigener Hausbrunnen runden das Angebot ab.

Kaufpreis 319.750 Euro
Objektnummer: 3950

IMMOBILIENGESCHÄFTE BRAUCHEN ERFAHRUNG.

Seit mehr als 40 Jahren steht bei uns die persönliche und ganzheitliche Beratung im Vordergrund. VKB-Immobilien ist als Immobilitätsreihändler in den Bereichen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter oberösterreichweit tätig und berät Sie gerne in allen immobiliespezifischen Fragen. Unsere Expertinnen und Experten decken auch 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.

Unser Linzer Büro befindet sich
in der Domgasse 12, 4020 Linz.

SERVICE VOR ORT

In 34 Filialen ist die Immobilitäts-Tochter der VKB-Bank präsent. Drei 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.



Drei Immobilien-Kompetenzzentren
in ganz Oberösterreich



VKB-Immobilien-Kompetenzzentren:

4020 Linz

Domgasse 12
+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

4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 47
+43 732 76 37-2265

Romana Rangl
+43 676 83 667 782
romana.rangl@vkb-bank.at

4400 Steyr

Stadtplatz 32
+43 732 76 37-2416

Helmut Anselgruber
+43 676 83 667 787
helmut.anselgruber@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 Flächenmaße, 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 Doppelmaklerin 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 zweimal jährlich in einer Auflage von je rund 2.000 Stück. Unternehmensgegenstand: Information der Kundinnen und Kunden zum Thema Immobilienangebote der VKB-Immobilien GmbH. Medieninhaberin, Herausgeberin: 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 www.vkb-bank.at/Datenschutzbestimmungen abrufbar. Soweit personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen sie Frauen und Männer gleichermaßen.