



# IMMOBILIEN

DAS MAGAZIN VON VKB-IMMOBILIEN

FRÜHLING/SOMMER 2025

## HAUS UND GARTEN URLAUBSFIT MACHEN

Fünf Schritte zur sicheren Erholungszeit

## „BESTLAGE“ IST NICHT ÜBERTRIEBEN

St. Florianer Villa kombiniert Technik  
und Wohlfühlatmosphäre

## PROFITIPP

Altersvorsorge statt Miete



FRÜHLINGSEMPFEHLUNG  
168 Realitäten aus ganz Oberösterreich  
[www.vkbimmobilien.at](http://www.vkbimmobilien.at)

**VKB**





Fünf Schritte zur sicheren Erholungszeit

# HAUS UND GARTEN URLAUBSFIT MACHEN

**N**icht nur der Mensch kann urlaubsreif sein. Auch Häuser und Wohnungen sollen diesen Zustand aufweisen, bevor ihre Bewohner sich in die Erholungszeit verabschieden. In fünf Schritten werden die Ferien vom Job auf eine sichere Basis gestellt, beginnend beim Müll über die urlaubsfitte Küche bis zu Garten, Einbruchschutz und hilfsbereiten Nachbarn als „Fitnessstrainer“.

## Müll entsorgen

Ohne Versorgung alleinegelassener Müll kommt bei der Rückkehr zur Begrüßung gerne entgegen. Denn es genügt nicht, herumliegenden Müll säuberlich zu sammeln und in den Kübel zu werfen. Der Mülleimer muss auch in die Mülltonne entleert werden, damit nicht Schimmel oder Ungeziefer den Urlaub ihrer Menschen zur Vermehrung nutzen. Lebensmittel für Menschen und Tiere gehören in festen Dosen solide verstaут. Folien aller Art sind für Ungeziefer kein unüberwindbares Hindernis. Der Briefkasten ist zwar kein Müllbehälter, doch auch er muss anfangs und dann regelmäßig geleert werden. Tageszeitungen werden nach entsprechender Information an den jeweiligen Verlag ohnehin nicht zugestellt.

## Küche blitzsauber hinterlassen

Vor dem Urlaub Küche gründlich reinigen: Geschirrspülen, Spülmaschine und Kaffeemaschine leeren und trocknen lassen. Frische Blumen entfernen, Wasser aus Vasen leeren. Alle Geräte ausschalten – am besten Stecker ziehen. Bei Abwesenheit von mehr als 72 Stunden im Eigenheim: Hauptwasserhahn zudrehen. So beugt man Schäden und Ärger mit der Versicherung vor. Ein sauberer Start nach dem Urlaub ist garantiert.



## Garten vorher pflegen

Urlaubsbedingte Gartenpflege zählt sicherlich nicht zu den Stiefkindern der vorbereitenden Tätigkeiten. Den Rasen vor der Abreise noch einmal zu mähen, wird aber oft vergessen, detto das Unkrautjäten. Wenn möglich, sollte ein Nachbar oder Bekannter Rasen sowie Pflanzen gießen und reifes Obst oder Gemüse ernten dürfen. Sonnenschirme zu schließen, Gartenmöbel und -geräte vor Gewitterstürmen zu schützen und einen eventuell vorhandenen Swimmingpool abzudecken, gehört ohnehin zum kleinen Einmaleins der Gartennutzer. Kübelpflanzen sind an überdachten Stellen am besten aufgehoben.

## Einbrüchen vorbeugen

Ein bewohnt wirkendes Zuhause schreckt Einbrecher am besten ab. Abwesenheiten sollten nicht öffentlich geteilt werden. Türen immer doppelt verriegeln und alle Fenster – auch in oberen Etagen – schließen. Rollläden idealerweise automatisch steuern.

## Nachbarn einbeziehen

Wenn sie rechtzeitig informiert werden und einen Schlüssel haben, kön-

nen sie im Notfall schnell reagieren – auch bei Sturm oder vergessenen Lichtern. Alarmanlage nicht vergessen!

## PROFITIPP

Mit zunehmender Erfahrung, um Wohnung, Haus und Garten urlaubsfit zu machen, kann die kompetente Vorbereitung auch immer professioneller gestaltet werden. Zeitschaltuhren an einer oder mehreren Lichtquellen werden rasch Gewohnheit. Das kann bis zum Einsatz von Fernseh-Attrappen gehen, die jeden Abend für einige Stunden TV-Licht vortäuschen. Zeitschalter funktionieren auch an Radiogeräten. Futterautomaten beispielsweise für Fische sind ebenfalls nützlich. Geöffnete Geschirrspüler, möglichst leere Kühlschränke, eingepackte oder verschenkte Lebensmittelreste und gut aufbewahrte Wertsachen werden rasch Routine.



Das Leben im Leondinger Doppelhaus genießen

# EIN VILLENVIERTEL IN ZENTRALER RUHELAGE

**R**undum sattes Grün. Komfortabler und lichtdurchfluteter Innenraum. Sonnige Südwest-Ruhelage mit Blick zum 526 Höhenmetern hohen Kürnberg. Schule, Arzt und Nahversorger in fußläufiger Entfernung. Hundert Meter zum Bus und dreihundert Meter zum Zentrum der viertgrößten Stadt Oberösterreichs: So sollte ein Villenviertel des 21. Jahrhunderts gestaltet sein. Ist es auch - in besserer Wohnlage von Leonding und in Form einer Doppelhaushälfte bei VKB-Immobilien erhältlich.

## Freiraum innen und außen

Schon die Daten sprechen für sich. Mehr als 440 Quadratmeter Grundstücksfläche sichern viel Freiraum vor dem Haus, knapp 130 Quadratmeter Wohnfläche Bewegungsfreiheit im Haus. Hochwertige Massivbauweise garantiert die langlebige und energieeffiziente Objektgestaltung. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Kühlung sorgen ganzjährig kostengünstig für ein angenehmes Raumklima. Kunststoff-Aluminium-Fenster ergänzen diese Grundausstattung mit Dreifach-Verglasung, elektrische



schen Rollläden und Raffstores. Die Begrünung am Flachdach ist das Tüpfel auf dem i. Und das alles ist um 685.000 Euro erhältlich.

## Gut leben ohne Auto

Der Carport bietet mit asphaltierter Zufahrt auf fast 40 Quadratmetern Platz für zwei Autos, wobei es sich in dieser absoluten Ruhelage auch ohne Motorisierung gut leben lässt. Zum Arzt oder zur Bäckerei sind es nur 375 Meter Fußmarsch, zum Supermarkt 475 Meter, drei Minuten per Fahrrad

oder 850 Meter zur VKB-Bank im Stadtzentrum, zu Kindergarten und Schule 350 beziehungsweise 300 Meter. Die 100 Meter zum Bus lassen sich bei Zeitdruck für Spätaufsteher auch im Sprint erledigen. Wer in Linz zu tun hat, steht motorisiert rasch am Ziel, bis zur Mozartkreuzung in vier Kilometern Entfernung sind es lediglich zehn Autominuten.

## Der Wald lockt

Wer an der frischen Luft Erholung vom Stadtgetriebe sucht, kann unbehelligt vom Autoverkehr Spazier- und Wanderwege Richtung Kürnbergwald und quer hindurch nutzen. Stift Wilhering ist in gut zwei Stunden geschafft, durch das Zaubertal lockt in einer knappen Gehstunde Entfernung der Donaustrand St. Margarethen.

Die Abendsonne grüßt vom Kürnbergwald.



## 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.** Diese 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage nahe Linz bietet auf 70,07 m<sup>2</sup> inklusive Loggia ein modernes Wohnkonzept mit heller Raumauflistung. Dank guter Infrastruktur und gepflegter Ausstattung ist sie ideal für Singles, Paare oder als Investition.

**Kaufpreis 139.000 Euro**

Objektnummer: 4466



**Freistadt.** Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus in Freistadt mit einer Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 1006 m<sup>2</sup>! Dank Vollwärmeschutz und dreifach verglasten Kunststofffenstern profitieren Sie von einem angenehmen Wohnklima und hoher Energieeffizienz.

**Kaufpreis 255.000 Euro**

Objektnummer: 4460



**Linz.** Diese stilvolle Altbauwohnung mit 126 m<sup>2</sup>, zwei neu verfliessten Balkonen, hohen Altbaudecken (ca. 3,40-3,50) liegt direkt im Zentrum und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensgefühl und entspannter Atmosphäre.

**Miete 1.400 Euro inkl. BK, HK & SK**

Objektnummer: 4463



**Linz.** Diese 3-Zimmer-Wohnung nahe Treffling bietet auf circa 80 m<sup>2</sup> inkl. Balkon eine durchdachte Raumauflistung und hochwertige Ausstattung. Der helle Wohnbereich, die moderne Küche und die ruhige Lage sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

**Kaufpreis 249.000 Euro**

Objektnummer: 4464



**Linz.** Dieser 31,88 m<sup>2</sup> große Büro Raum im 2. Stock der VKB-Bank in der Domgasse wird für 449,75 Euro monatlich vermietet. Betriebskosten und Heizkosten sind bereits im Mietpreis enthalten.

**Mietpreis 449,75 Euro inkl. BK & HK, Strompauschale 36,- Euro inkl. USt.**  
Objektnummer: 4452



**Linz.** Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit 85,54 m<sup>2</sup> und einer 7,14 m<sup>2</sup> großen Loggia bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das thermisch sanierte Hochhaus verfügt über eine Zentralheizung, und geplante Instandhaltungen sind durch Rücklagen gedeckt.

**Kaufpreis 145.000 Euro**

Objektnummer: 4448



**Linz.** Diese stilvolle 101,55 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Obergeschoss besticht durch helle Räume, hohe Decken und klassischen Altbau-Charme. Mit großzügigem Wohnzimmer, flexibel nutzbaren Zimmern, separater Küche und eigenem Stellplatz bietet sie komfortables Wohnen in zentraler Lage.

**Kaufpreis 375.000 Euro**

Objektnummer: 4447



**Linz.** Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 82 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup> Loggia bietet eine hochwertige Ausstattung und einen Tiefgaragenstellplatz. Sie liegt im ersten Obergeschoß und verfügt über einen gepflegten Garten. Die monatlichen Betriebskosten betragen 269,46 Euro.

**Kaufpreis 395.000 Euro**  
Objektnummer: 4431



**Hitzing.** Dieses 753 m<sup>2</sup> große Baugrundstück bietet eine idyllische Lage mit guter Verkehrsanbindung zur Linzer Lokalbahn. Ideal für den Bau eines Einfamilienhauses oder einer modernen Wohnlösung mitten in ruhiger, naturnaher Umgebung.

**Kaufpreis 299.000 Euro**  
Objektnummer: 4429



**Leonding.** Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Mietwohnung bietet 60,64 m<sup>2</sup>, eine moderne Ausstattung und eine ruhige Zentrumslage. Sie umfasst eine Loggia, einen Tiefgaragenplatz und ein Kellerabteil.

**Mietpreis 875 Euro inkl. BK & HK**

**zggl. Steuern**

Objektnummer: 4392



**Eidenberg.** Dieses charmannte Haus in Eidenberg auf einem 2.034 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet Ruhe und Natur pur. Mit rustikalem Charme, herrlichem Weitblick und einer abgeschiedenen Lage ist es ideal als Wochenendhaus oder Rückzugsort.

**Kaufpreis 249.000 Euro**

Objektnummer: 4445



### Linz. Stilvolle Penthousewohnung

- Penthouse auf 2 Ebenen (ca. 117,56 m<sup>2</sup>) im 5. Obergeschoß und Dachgeschoß
- Zwei großzügige Terrassen/Balkone: 17,76 m<sup>2</sup> im 5. OG und 7,16 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß
- Möglichkeit, die Küche nach eigenen Wünschen zu gestalten; Änderungen an Wänden, Bädern, Balkonen und Schachtpositionen sind nicht mehr möglich
- Gebäude entspricht neuesten Standards mit Smarthome-Technologie (LOXONE Bus-System), Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung
- Barrierefreier Zugang über einen Personenaufzug
- Parkplätze und Tiefgaragenstellplätze verfügbar (Miet- und Kaufpreise auf Anfrage)

HWBB 28 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEEA 0,76

**Kaufpreis 712.730 Euro**

Objektnummer: 4401



### Linz. Ihr neues Zuhause: halbes Doppelhaus in ruhiger Gegend

- Das Haus bietet ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 Zimmern und hat großes Potenzial, um mit Renovierungen modernen Komfort und historischen Charme zu vereinen.
- Es wurde in den letzten Jahren teilweise saniert, inklusive thermischer Dämmung, neuen Kunststofffenstern und einer erneuerten Dachdeckung.
- Der Keller dient als Lagerbereich mit der Gassetagenheizung, und eine einfache Einzelgarage ist ebenfalls vorhanden.
- Der gepflegte Garten und der Balkon bieten eine einladende Atmosphäre, ideal für entspannende Stunden im Grünen.
- Die Raumaufteilung umfasst ein Erdgeschoß mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad sowie ein Obergeschoß mit weiteren Schlafzimmern und einem Kabinett.

HWBD 121 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEEC 1,68

**Kaufpreis 360.000 Euro**

Objektnummer: 4355



### Linz. Traumhafte Wohnung in bester Innenstadtlage-Römerberg/Schulertal

- Ruhige, zentrale Wohngegend mit drei Baukörpern und jeweils sechs Wohneinheiten, ideal für hohe Lebensqualität
- Exquisite Ausstattung: Fußbodenheizung, Parkett, Fliesen, Kunststofffenster und Doppel-/Mehrfachverglasung für optimalen Komfort
- Niedrigenergiehausstandard, Massivbauweise, Ziegelkonstruktion und Satteldach garantieren Energieeffizienz und Langlebigkeit.
- Modernes Bad mit Dusche und WC, außenliegender Sonnenschutz und hochwertige Kunststoffelemente für ein angenehmes Raumklima
- Tiefgarage und Parkplätze bieten ausreichend Stellmöglichkeiten, ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang

HWBB 46 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEEA 0,74

**Kaufpreis 562.770 Euro**

Objektnummer: 4382



### Enns. Attraktive Bürofläche in Enns mit erstklassiger Infrastruktur

- Die Bürofläche umfasst ca. 62 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem offenen Büro (57,77 m<sup>2</sup>), einem Vorräum (1,59 m<sup>2</sup>) und einem WC (2,11 m<sup>2</sup>).
- Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, einem Café, einem Erholungsbereich, einem Tennisplatz und vielem mehr in der Nähe.
- Es stehen ausreichend Kfz-Freistellplätze zur Verfügung, die für 25,- Euro pro Stellplatz (inkl. USt.) angemietet werden können.
- Die monatliche Miete beträgt 904,- Euro inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Steuern, mit einer Kaution von 2.000,- Euro.

HWBD 117,9 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEEC 1,59

**Mietpreis 841,26 Euro inkl. BK und HK**

**Die Betriebskosten in der Höhe von Euro 146,20 und die Heizkosten in der Höhe von Euro 142,20 sind im Mietpreis inkludiert.**

Objektnummer: 4335





IHR IMMOBILIENBERATER  
IM RAUM STEYR



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



**Garsten/Saaß.** Traumhaftes Anwesen in toller Lage. Top Wohnhaus mit vielen Extras, 2 Wohneinheiten, 2 Garagen, Carport, Garten mit Schwimmteich etc. Eine Wohlfühloase für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

HWB 56,02 kWh/m<sup>2</sup>a,

**Kaufpreis 780.000 Euro**  
Objektnummer: 4336



**Kirchdorf/Krems.** Landhaus in zentrale Lage! Nur wenige Fußminuten vom Zentrum entfernt! Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Wohn-einheiten, Fernwärmeanschluss.

HWB in Arbeit

**Kaufpreis 550.000 Euro**  
Objektnummer: 4397

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.** Hier werden Sie gesehen: Verkaufskiosk/Superädfikat in bestens frequentierter Lage direkt an der Hauptdurchzugsstraße. Analog zum Verkauf besteht die Möglichkeit der Anmietung! Kein HWB, da keine Wärmequelle

**Kaufpreis 75.000 Euro**  
Objektnummer: 4388

## GROSSRAUM WELS, INNVIERTEL



**Aistersheim.** Bau- und Landwirtschaftsgrund (5104 m<sup>2</sup>) im Zentrum. Top Grunstück, herrliche Zentrumslage, Widmung: gemischtes Bauland. Kein Bauzwang!

**Kaufpreis 248.000 Euro**  
Objektnummer: 4433



**Wels.** Wohnung mit Reihenhauscharakter. Top Wohnung in abgeschlossenem Gebäude mit 3 Etagen, 100 m<sup>2</sup> NFL, Vorgarten und Parkplatz direkt vor dem Haus.

HWB: 121 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,48

**Kaufpreis 360.000 Euro**  
Objektnummer: 4425



**Wippenham/Ried im Innkreis**  
Exklusives Grundstück, für Weinbau vorgesehen, Südhang, beste Sonneneinstrahlung. Grundstücksgröße 13.975 m<sup>2</sup>.

**Kaufpreis 461.175 Euro**  
Objektnummer: 4461



**Schärding.** Top Geschäfts- und Bürofläche in begehrter Lage, Baurechtsbasis, gute Abschreibungsmöglichkeiten. Analog zum Verkauf kann die Immobilie auch angemietet werden. HWB: 15,4 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,70

**Kaufpreis 290.000 Euro**  
Objektnummer: 4346

**Wels/Zentrum. Zins-Ertragshaus in bester Lage**

Sehr schöne Liegenschaft mit altehrwürdiger Provenienz, für Liebhaberinnen und Liebhaber alter Bausubstanz.

HWB: 121 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis 1.548.000 Euro**

Objektnummer: 4420

**Braunau. Zwei Büros auf zwei Etagen, auch als Wohnung nutzbar, im Zentrum von Braunau**

Verkauft werden zwei Etagen eines Altstadthauses im Zentrum von Braunau/Inn. Gesamtnutzfläche ca. 280 m<sup>2</sup>, Nutzung sowohl Wohnung als auch Büro möglich.

HWB: 69,2 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,71

**Kaufpreis VB 335.000 Euro**

Objektnummer: 4408

**Linz Froschberg. Bestandhaus zum Renovieren oder als Projekt!**

Älteres Haus in erstklassiger Wohngegend, mehrere Wohneinheiten möglich, Renovierungsbedarf gegeben.

HWB in Arbeit!

**Kaufpreis 649.000 Euro**

Objektnummer: 4337

**Wels. Geschäfts-/Bürofläche im Erdgeschoß zu mieten**

Hier werden Sie gesehen: Top-Erdgeschoß-Mietlokal mit 82 m<sup>2</sup> in frequentierter Straße gelegen. HWB 25 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,52

**Mietpreis incl. BK und Mwst: 1413,32 Euro**

Objektnummer: 4008



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



### Linz. Luxuriöser Komfort im Einfamilienhaus

Dieses moderne Einfamilienhaus in Linz bietet luxuriösen Wohnkomfort mit Lift, Pool, Saunahaus und blickgeschütztem Garten. Eine separate Einliegerwohnung sorgt für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

**Kaufpreis 875.000 Euro**

Objektnummer: 4456



### Linz. Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten

Das großzügige Zweifamilienhaus mit 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1991 saniert und bietet zwei separate Wohneinheiten. Eine Teilung in Wohnungseigentum mit eigenen Gartenanteilen ist möglich.

**Kaufpreis 790.000 Euro**

Objektnummer: 4458



### Hellmonsödt. Großzügiges Anwesen

Dieses großzügige Anwesen in Hellmonsödt bietet auf ca. 1.778 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche viel Platz und Gestaltungspotenzial. Mit drei Ebenen, einem bewilligten Dachbodenausbau und einem weitläufigen Garten ist es ideal für Familien oder Liebhaber klassischer Häuser.

Besondere Highlights:

- Eine dazugehörige 16,80 m<sup>2</sup> Garage bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihr Fahrzeug
- Bewilligter Dachbodenausbau für zusätzlichen Wohnraum
- Großzügige Wohn- und Nutzflächen
- Weitläufiges Grundstück mit viel Gestaltungsmöglichkeit
- Stilvolle, klassische Innenraumgestaltung

**Kaufpreis 399.000 Euro**

Objektnummer: 4455



### Leonding. Großzügig mit Potenzial

Dieses großzügige, 1.037 m<sup>2</sup> große Grundstück in Leonding/Berg bietet mit einem soliden Wohnhaus und viel Potenzial eine ideale Gelegenheit für Familien oder Investoren. Das unterkellerte Haus mit 75 m<sup>2</sup> verbauter Fläche lässt Raum für individuelle Gestaltungen oder eine mögliche Erweiterung.

Raumaufteilung:

- Erdgeschoß: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur und Badezimmer
- Obergeschoß: Drei Schlafzimmer, separates WC und Flur

Die verbaute Fläche beträgt 75 m<sup>2</sup>, wodurch noch viel Platz für eine mögliche Erweiterung oder Neubebauung bleibt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einer der schönsten Wohngegenden von Leonding Ihren Wohnraum zu verwirklichen!

**Kaufpreis 850.000 Euro**

Objektnummer: 4384



### Enns. Wohnraum mit Eigengarten.

- Diese sanierte Altbauwohnung im Herzen von Enns bietet circa 69,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnräume, eine Küche mit überdachter Terrasse und ein barrierefreies Badezimmer.
- Die Wohnung verfügt über zwei Gärten (ca. 265 m<sup>2</sup>), einen Carport, eine Garage und bietet direkten Zugang zum Garten über eine geschlossene Terrasse.
- Die Beheizung erfolgt durch Gasetagenheizung, ergänzt durch einen Holzofen in der Küche für zusätzliche Gemütlichkeit.
- Der Garten ist unterteilt in einen Vordergarten (ca. 91 m<sup>2</sup>) und einen Hintergarten (ca. 265 m<sup>2</sup>) mit befestigten Bereichen und einem rollstuhlgerechten Weg zur Wiese.
- Der Rücklagenstand beträgt 10.713,90 Euro und die monatlichen Betriebskosten betragen 255,43 Euro.

**Kaufpreis 195.000 Euro**

Objektnummer: 4297



### Geinberg. Wohnen bei der Therme.

- Barrierefreie Wohnung: hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß, schlüsselfertig. Flächenaufteilung: 88,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 18,26 m<sup>2</sup> Loggia, 5,33 m<sup>2</sup> Kellerabteil.
- Zusaträume: Tiefgaragenplatz, Freistellplatz und Kellerabteil sind im Eigentum enthalten.
- Komfort: Die Wohnung ist barrierefrei und bietet eine moderne Ausstattung inklusive Fußbodenheizung und hochwertiger Küchenausstattung.

HWBB 36 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEEA 0,71

**Kaufpreis 385.075 Euro**

Objektnummer: 4114



### Linz. Wohnen am Fuße des Pöstlingbergs

- Lage: zentrale Lage mit nur 5 Gehminuten zur Pöstlingbergbahn und Nähe zum Naherholungsgebiet Pöstlingberg
- Baubeginn und Fertigstellung: geplanter Baubeginn im Sommer 2024, Fertigstellung ca. 18 Monate später
- Wohnung: Top 3, 59,06 m<sup>2</sup> im 1. Stock mit einem 11,72 m<sup>2</sup> Balkon, ideal für Singles oder kleine Familien
- Raumaufteilung: offener Wohnbereich (22,41 m<sup>2</sup>) mit Balkon, Schlafzimmer (11,29 m<sup>2</sup>), Kinderzimmer (10,45 m<sup>2</sup>), Vorräum (7,72 m<sup>2</sup>), Bad (5,54 m<sup>2</sup>), WC (1,65 m<sup>2</sup>)
- Heizung und Warmwasser: effiziente Fernwärme-Zentralheizung und Fußbodenheizung in allen Räumen
- Liftanlage: barrierefreier Aufzug von der Tiefgarage bis ins 1. Dachgeschoss für komfortable Zugang

HWBB 40 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEEA+ 0,7

**Kaufpreis 399.000 Euro**

Objektnummer: 4275



### Enns. Voll eingerichtetes Kaffeehaus mit jahrzehntelang treuer Stammkundschaft

- Zentrale Lage in Enns mit hoher Fußgängerfrequenz, nur wenige Schritte vom Ennser Stadtplatz entfernt
- Voll ausgestattete Backstube mit modernen Geräten
- Faire und verhandelbare Pachtbedingungen für eine langfristige Partnerschaft
- Möglichkeit, einen etablierten Betrieb ohne Neugründung zu übernehmen, mit umfassender Unterstützung bei der Einarbeitung und Übergabe
- Transparente Einsicht in die Umsatzzahlen des letzten Jahres für eine fundierte Entscheidung

HWBE 172 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEEED 1,9

**Monatlicher Pachtzeitpreis 2.000 Euro zzgl. 20 % USt.**

Objektnummer: 4354



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



**Anna Valentina Blecha**  
4020 Linz, Domgasse 12  
+43 664 60 864 546  
anna.blecha@vkb-bank.at

## Wartberg ob der Aist. Natur pur: kleines Haus im Grünen mit großem Garten

Das Einfamilienhaus (mit ca. 92m<sup>2</sup> lt. Unterlagen der Eigentümer, es gibt leider keinen genauen Ausführungsplan) befindet sich mitten im Grünen nahe Wartberg ob der Aist im Ortsteil Schönreith.

Die Bahnhofstation Schloss Haus ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Das Haus liegt nahe der Auffahrt zur A7 in Engerwitzdorf, nur 25 Minuten von Linz entfernt!

Das Haus wurde ca. 1962 erbaut. Die Lage im Grünen und das große Grundstück (ca. 870m<sup>2</sup>) ermöglichen ein naturnahes Leben mit eigenem Garten.

Es gibt zwei Garagen (eine davon als Lager genutzt) und einen Wintergarten-Anbau.

Das Haus ist teilunterkellert.

Das Obergeschoß ist nicht ausgebaut, wie in der ursprünglichen Baubewilligung eingezeichnet.

**Kaufpreis 208.000 Euro**

Objektnummer: 4370

IHRE IMMOBILIENBERATERIN  
IM RAUM LINZ-MÜHLVIERTEL



**Lejla Flugaj**  
4020 Linz, Domgasse 12  
+43 664 60 864 294  
lejla.flugaj@vkb-bank.at



## Linz. Geräumige Dreizimmer-Wohnung

Die 3-Zimmer-Wohnung in Urfahr bietet viel Platz, eine Loggia, Fernwärmeheizung und einen Tiefgaragenplatz. Sie liegt nahe der JKU, Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel und Schulen.

HWB: 103 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis 225.000 Euro**  
Objektnummer: 4469



## Linz. Zwei Zimmer mit modernem Komfort

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit 54,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet modernen Komfort, einen großen Balkon, Tiefgaragenplatz und eine barrierefreie Ausstattung. Sie ist in Niedrigstenergiebauweise errichtet und sorgt mit Fußbodenheizung und Rollläden für angenehme Wohnbedingungen bei niedrigen Betriebskosten.

**Kaufpreis 235.000 Euro**  
Objektnummer: 4393



**Altmünster am Traunsee. Baugrund**

Baugrund mit ca. 900 m<sup>2</sup> ohne Bauzwang, Lage in Einfamilienhaus-siedlung oberhalb des Ortskerns von Altmünster. Ideal für Bebauung mit einem Bungalow, da Höhenbeschränkung!  
Bei Interesse sollten Sie rasch einen Besichtigungstermin reservieren!

**Kaufpreis: 445.000 Euro**

Objektnummer: 4418

**Altmünster. Haus nahe dem See**

Das Haus mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt etwa 100 Meter vom Traunsee entfernt. Links neben dem Eingang gibt es eine separierte Einlegerwohnung, in den beiden Obergeschoßen gibt es viel Platz zum Wohlfühlen für Ihre Familie mit Wintergarten und Sauna. Ein Doppelcarport für Ihre KFZ steht bereit.

Bei Interesse sollten Sie rasch einen Besichtigungstermin vereinbaren!

HWB 162/kWh/m<sup>2</sup>, fGEE 1,57**Kaufpreis 790.000 Euro**

Objektnummer: 4212

**Gmunden am Traunsee.**

Geräumige Eigentumswohnung mit 109m<sup>2</sup> und verglaster Loggia:

diese Wohnung liegt im 1. Stock einer Wohnanlage, die Anfang der 1980er Jahre erbaut wurde. Aufgrund der angrenzenden 30-km/h-Zone gilt die Lage als ruhig und idyllisch. Die großzügig angelegte Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, drei Schlafzimmern, Küche, Badezimmer, WC, Vorraum und einer verglasten Loggia, die somit das gesamte Jahr nutzbar ist.

Bei Interesse sollten Sie rasch einen Besichtigungstermin reservieren!

HWB in Arbeit

**Kaufpreis 280.000 Euro**

Objektnummer: 4356

**Seewalchen am Attersee. Anwesen mit Seeblick**

Anwesen mit 1 oder 2 Wohneinheiten, Seeblick, sehr großzügiges Grundstück.

Das bestehende Gebäude wurde in den 1990er Jahren erbaut. Es sind zwei Wohneinheiten möglich. Sehr gute Ausstattung, Zentralheizung, Kachelofen, 2 Küchen, 2 Badezimmer, Keller, Garage, Carport, weitere Parkmöglichkeiten etc.

Bei Interesse sollten Sie rasch einen Besichtigungstermin vereinbaren.

HWB in Arbeit

**Kaufpreis 880.000 Euro**

Objektnummer: 4359



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



# IMMOBILIENGESCHÄFTE BRAUCHEN ERFAHRUNG.

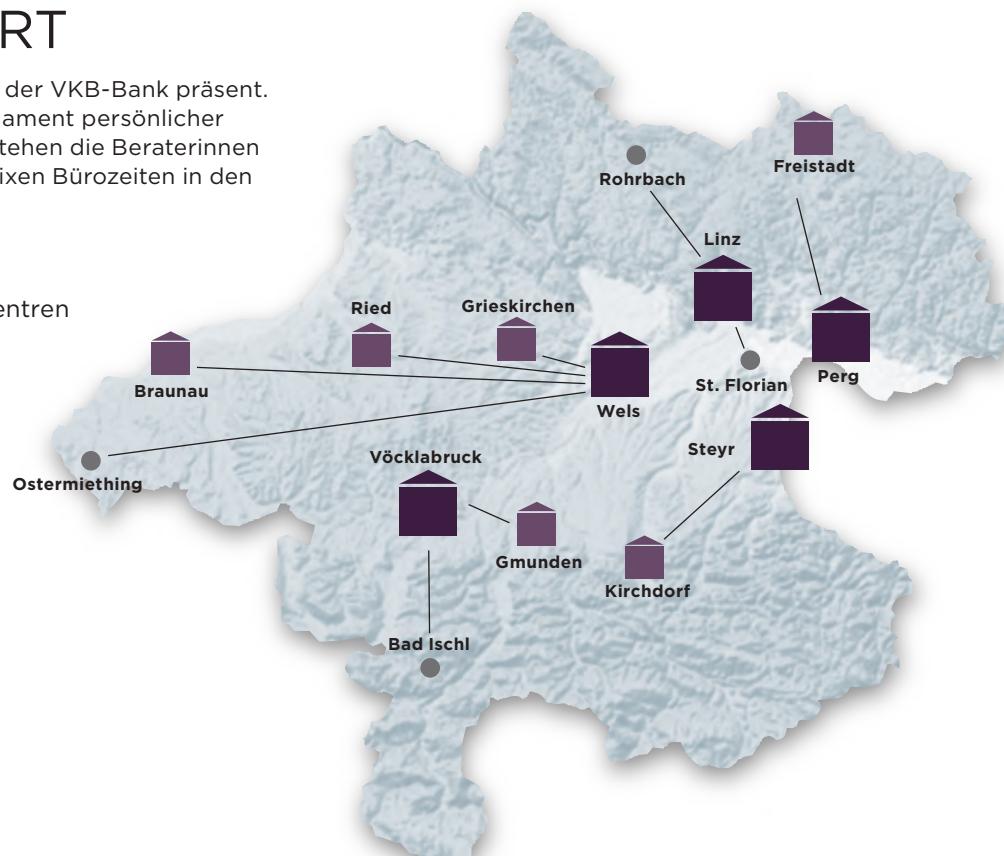
Seit mehr als 30 Jahren steht bei uns die persönliche und ganzheitliche Beratung im Vordergrund. VKB-Immobilien ist als Immobilientreuhänderin in den Bereichen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter oberösterreichweit tätig und berät Sie gerne in allen immobilienspezifischen Fragen. Unsere 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 Immobilientochter der VKB-Bank präsent. Fünf 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
-  Immobilienberaterinnen und Immobilienberater mit fixen Bürozeiten vor Ort



### 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

Lejla Flugaj  
+43 664 60 864 294  
lejla.flugaj@vkb-bank.at

**4320 Perg**  
Hauptplatz 19  
+43 732 76 37-2687

Anna Valentina Blecha  
+43 664 60 864 546  
anna.blecha@vkb-bank.at

**4400 Steyr**  
Stadtplatz 32  
+43 732 76 37-2416

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

**4600 Wels**  
Kaiser-Josef-Platz 47  
+43 732 76 37-2265

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

**4840 Vöcklabruck**  
Stadtplatz 18-20  
+43 732 76 37-2924

Hermann Langanger  
+43 676 83 667 782  
hermann.langanger@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](mailto:immobilien@vkb-bank.at) sowie im Internet unter [www.vkbimmobilien.at](http://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 Gesellschaftserstellung 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. Mediennhaberin, Herausgeber: VKB-Immobilien GmbH, Rudigerstraße 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](mailto:immobilien@vkb-bank.at). Internet: [www.vkbimmobilien.at](http://www.vkbimmobilien.at)

Weitere Angaben zur Offenlegung nach § 25 MedienG sind ständig und unmittelbar unter folgender Webadresse auffindbar: [www.vkbimmobilien.at/impressum](http://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](http://www.vkb-bank.at/Datenschutzbestimmungen) abrufbar. Soweit personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen sie Frauen und Männer gleichermaßen.