

## Neubau Café nach Maß | Hofkirchen im Traunkreis (Linz-Land)



**Objektnummer: 901**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thannstraße
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4492 Hofkirchen im Traunkreis
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	97,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	11,31 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	51,43 m <sup>2</sup>
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Daniel Lengauer**

Immolution GmbH  
Betriebsstraße 17/2  
4213 Unterweikersdorf

H +43/ 664/ 2012115



### INFRASTRUKTUR

<p>Wälder- u. Joggingspur</p>	<p>Sport u. Freizeit</p>	<p>Gastro</p>
<p>Vereinsleben</p>	<p>Kindergarten, VS, Hort</p>	<p>Nähersorger &amp; Postpartner</p>
<p>Arzt und Apotheke</p>	<p>Friseur &amp; Beautysalon</p>	<p>Betreutes Wohnen</p>
<p>Flugplatz Hofwiesen (LOLH)</p>		



**+RÄUME - Top 2**

Top	Name	Flächenzuordnung	Raumart	Fläche	Fußboden	Ebene
-----	------	------------------	---------	--------	----------	-------

Top 02

Hauptfläche

Top 02	Cafe	Geschäft	Hauptfläche	51,43 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	Küche	Geschäft	Hauptfläche	6,22 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	Personal	Geschäft	Hauptfläche	10,09 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	Personal Vorr.	Geschäft	Hauptfläche	2,40 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	Personal-WC	Geschäft	Hauptfläche	1,70 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	Vorr.	Geschäft	Hauptfläche	4,64 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	WC-Damen	Geschäft	Hauptfläche	5,76 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Top 02	WC-H	Geschäft	Hauptfläche	3,45 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Hauptfläche: 8				85,69 m²		

Lager

Top 02	Lager Cafe	Geschäft	Lager	11,31 m²	Fliesen	EG- OK FFB
Lager: 1				11,31 m²		

Nebenfläche

Top 02	Terrasse	Nebenfläche	Nebenfläche	36,50 m²	4cm Estrichplatten	EG- OK FFB
--------	----------	-------------	-------------	----------	--------------------	------------

Nebenfläche: 1

Top 02: 10 36,50 m²

Gesamt: 10 133,50 m²



KRAUCK+SYSTEMS

Hofkirchen-City Virtual-Tour



**VERKAUFSPLAN - Hofkirchen-City**

+VK+A4\_EG - Top 02

1 : 100

PROJ-NR:  
2021\_03

PLAN-NR:  
A4\_VK+02

DATUM:  
14.03.2024

GEZ:  
Verfasser

Alle Bemessungen sind als Rohbaumaße zu verstehen. Die Einrichtung inkl. Sanitär ist symbolhaft und als Vorschlag zu sehen!

Die Raumgrößen, Wände, Wandstärken, Fenster, Türen, Verkleidungen, Elektro sowie Lage und Maße der Installationschächte können sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch leicht verändern. Sämtliche technische Planunterlagen sowie Türaufgehängungen, Einrichtungen, Haus- und Elektroinstallationen, Fenster und Türgrößen usw. sind symbolhaft und werden je nach Vereinbarung mit den Käufern auf der Grundlage der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**KRAUCK+SYSTEMS**

Lastenstraße 38/15. OG

A-4020 Linz

+43 (0)732 99 53 03 40

office@wohnen.krauck-systems.com

www.wohnen.krauck-systems.com



ImmoLution



- 12 Nutzungseinheiten (Cafe, Geschäft, Büros und Wohnungen)
- 23 Tiefgaragenparkplätze
- 7 Frestellparkplätze

Frei
Reserviert
Verkauft/Vermietet



## Objektbeschreibung

### **HOFKIRCHEN CITY - IHR modernes Café im GRÜNEN**

*Exklusive Gewerbeflächen. Modern. Zentral. unter dem Motto "EIN ZENTRUM IM ZENTRUM"*

Nach intensiver Projektvorbereitung ist im Sommer 2024 der Baubeginn für das Mehrzweckgebäude mitten im Zentrum von Hofkirchen/Trk. erfolgt.

Inmitten des charmanten Ortszentrums von Hofkirchen im Traunkreis (Linz-Land, OÖ) erwartet Sie eine **einzigartige Gelegenheit zur Investition in ein modernes Café**. Diese Gewerbefläche, **Teil eines Neubaus mit geplanter Fertigstellung Ende 2025**, bietet optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen gastronomischen Betrieb. Die Lage an der Landesstraße und die Nähe zum Ortszentrum garantieren eine hohe Frequenz und Sichtbarkeit.

Die Gesamtfläche von 97,00 m<sup>2</sup> teilt sich in einen einladenden Verkaufsraum mit geplanten ca. 15 Sitzplätzen innen und ca. 15 Sitzplätzen im Freien auf der reizvollen Terrasse, welche rund 36,50 m<sup>2</sup> aufweist und sich charmant zwischen dem Neubau und der *historischen "Berger Kapelle"* einfügt.

Ein kleiner angrenzender Küchenbereich ermöglicht die Zubereitung von kleinen kulinarischen Köstlichkeiten und Backwaren. Die Räumlichkeiten sind durch große Schaufensterflächen lichtdurchflutet und bieten ein modernes und freundliches Ambiente. Im Inneren gliedert sich die Fläche in den Verkaufsraum mit der Möglichkeit für eine Verkaufstheke, die angrenzende Küche sowie einen Vorrumbereich mit Kundentoiletten (WC-Damen, WC-Herren/Beh. WC) und einen Backoffice-Bereich. Letzterer umfasst einen großzügigen Personalraum inklusive Vorräum und Mitarbeitertoilette. Ein Lagerbereich im rückwärtigen Bereich der Terrasse ist direkt über den Außenbereich und die Tiefgarage zugänglich.

Zur Gewerbe-Immobilie können Sie für Ihr Personal selbstverständlich auf Anfrage PKW-Stellplätze in der Tiefgarage "on top" erwerben.

Vor dem Geschäftslokal stehen Freiparkplätze für Ihre Kunden zur Verfügung.

***Verkaufsstart erfolgt - jetzt informieren und Beratungstermin vereinbaren!***

***Provisionsfrei für den Käufer - direkt vom Bauträger!***

**Café TOP 02 im EG** mit 97,00 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und 36,50 m<sup>2</sup> Terrassen-/Freibereich, räumlich wie folgt aufgeteilt:

- CAFE 51,43 m<sup>2</sup>

- KÜCHE 6,22 m<sup>2</sup>
- PERSONAL 10,09 m<sup>2</sup>
- PERS. VORRAUM 2,40 m<sup>2</sup>
- PERS. WC 1,70 m<sup>2</sup>
- VORRAUM 4,64 m<sup>2</sup>
- KUNDEN WC-D 5,76 m<sup>2</sup>
- KUNDEN WC-H 3,45 m<sup>2</sup>
- LAGERFLÄCHE 11,31 m<sup>2</sup>

### **Café TOP 02 | Ihre Möglichkeiten zum Erwerb dieser exklusiven Gewerbefläche:**

- Café/Bistro verfügbar für **Kauf oder Miete**
- **Miet-/ bzw. Kaufpreis auf Anfrage**
- *für Anleger besteht die Möglichkeit eines Nettokaufes. Eine USt.-Überrechnung ist möglich!*
- *Übergabe erfolgt betriebsfertig – mit Ausnahme der Möbel, die vom Käufer bereitgestellt werden.*
- *Eine ideale Gelegenheit für Unternehmer, die einen schnellen Einstieg suchen.*

### **Hier finden Sie alle aktuellen News und Informationen zum Projekt-Fortschritt.**

[NEWSFEED](#)

Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Realisierung Ihres neuen Zuhauses zu helfen!

**Wenn Sie mehr über diese großartige Immobilie erfahren möchten und Sie neugierig auf einen Blick in die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung sind, so zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und nehmen Sie die Möglichkeit eines unverbindlichen Beratungstermin - gerne auch vor Ort am Bauplatz - in Anspruch.**

BITTE BEACHTEN SIE, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Bauträger, nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Expose sowie die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung mit weiteren Informationen zu.

### **Sie wollen dieses Objekt erwerben und benötigen eine Finanzierung?**

Alleingänge beim Ansuchen um Kredit können teuer werden - gerade in der jetzigen Phase. Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln.

Testen Sie gleich jetzt unseren [Kreditrechner](#), um sich einen ersten Überblick zu verschaffen.

**Die IMMOLUTION GMBH bietet Ihnen außerdem als weiteren Service ein kostenloses und fundiertes Beratungsgespräch mit unseren erfahrenen Finanzberatern an. "Damit auch Ihr Wohn(t)raum in Erfüllung geht."**

### **Sie wollen Ihr aktuelles Eigenheim verkaufen?**

Sie haben bereits eine Wohnung oder ein Haus in Ihrem Eigentum und möchten diese(s) aufgrund eines Umzugs verkaufen? Kein Problem, wir finden den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. [Berechnen Sie jetzt](#) kostenlos den Wert Ihres Eigenheims in nur wenigen Schritten.

*Unverbindliche Unterlagen: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Bauträgerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <6.250m

Einkaufszentrum <9.250m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.750m

Post <250m

Polizei <6.500m



**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <8.750m

Bahnhof <7.750m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap