



# VIELSEITIGES & ZENTRALES GESCHÄFTSLOKAL

Im Herzen von  
Waldkirchen am Wesen

*"Werden Sie  
der neue Treffpunkt  
der Gemeinde!"*

Waldkirchen 61, 4085 Waldkirchen am Wesen



# ÜBERSICHT



## DATEN:

- Geschäftsfläche: **91,50m<sup>2</sup>**
- Gesamtfläche: **105,75m<sup>2</sup>**
- Räumlichkeiten: **2**
- Stockwerk: **EG**

- » Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- » Flexible Raumaufteilung
- » 4 Geschäftsparkplätze, weitere Parkplätze in der Umgebung
- » Helle und freundliche Geschäftsfläche
- » Große Schaufenster
- » Inklusive Teeküche
- » Möglichkeit zur Terrassennutzung direkt vor dem Geschäftslokal (z.B. als Gastgarten)



# WUNDERVOLLES GESCHÄFTSLOKAL IM HERZEN VON WALD- KIRCHEN

**W**aldkirchen am Wesen sucht einen neuen gesellschaftlichen Nahversorger. Mit dem wunderschönen Geschäftslokal direkt am Marktplatz gibt es im Herzen der Gemeinde jetzt die erstklassige Chance, die Lebensqualität und Vitalität des Ortes zu stärken.

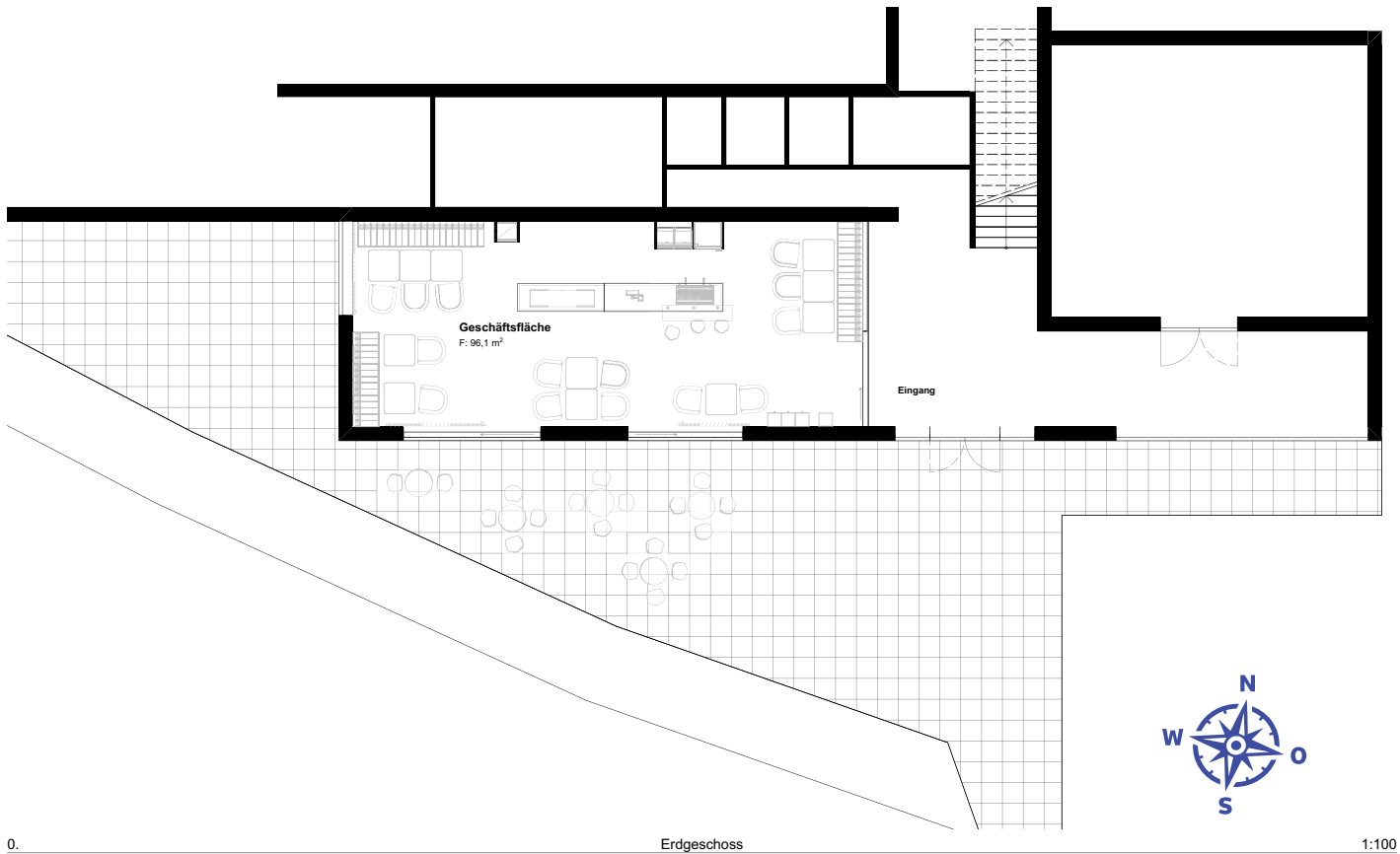
Die Bewohnerinnen und Bewohner von Waldkirchen freuen sich auf die Belebung ihres Ortskerns. Auf einer Fläche von 105,75m<sup>2</sup> bieten sich dafür vielfältige Möglichkeiten. Das Geschäftslokal am Marktplatz soll wieder Treffpunkt des Ortes werden. In dem sich die Menschen begegnen, gemütlich beisammen sitzen, eine nette Zeit verbringen. Als Zuckerl ist beim passenden Vorhaben außerdem die Unterstützung der Gemeinde gewiss. Für Events ist beispielsweise vorstellbar, in Absprache mit der Gemeinde, noch weitere Flächen, wie den Sitzungssaal, mitzunutzen. Auch die Terrasse direkt vor dem Geschäftslokal bietet Entwicklungsmöglichkeiten. So ist dort unter anderem ein Gastgarten machbar.



**„Nutzen Sie jetzt Ihre Chance  
und werden Sie das neue,  
lebendige Lokal in Waldkirchen.“**



# GRUNDRISS



## RAUMDATEN:

GESCHÄFTSLOKAL BEREICH I	38,30m <sup>2</sup>
GESCHÄFTSLOKAL BEREICH II	33,90m <sup>2</sup>
GESCHÄFTSLOKAL BEREICH III	19,30m <sup>2</sup>
KÜCHE, WC, ABSTELLRAUM	14,25m <sup>2</sup>

**SUMME 107,75m<sup>2</sup>**

### ENERGIEAUSWEIS

Im Anhang

### GRUNDBUCH

KG 48022 | EZ 537 | GST-NR 597/2

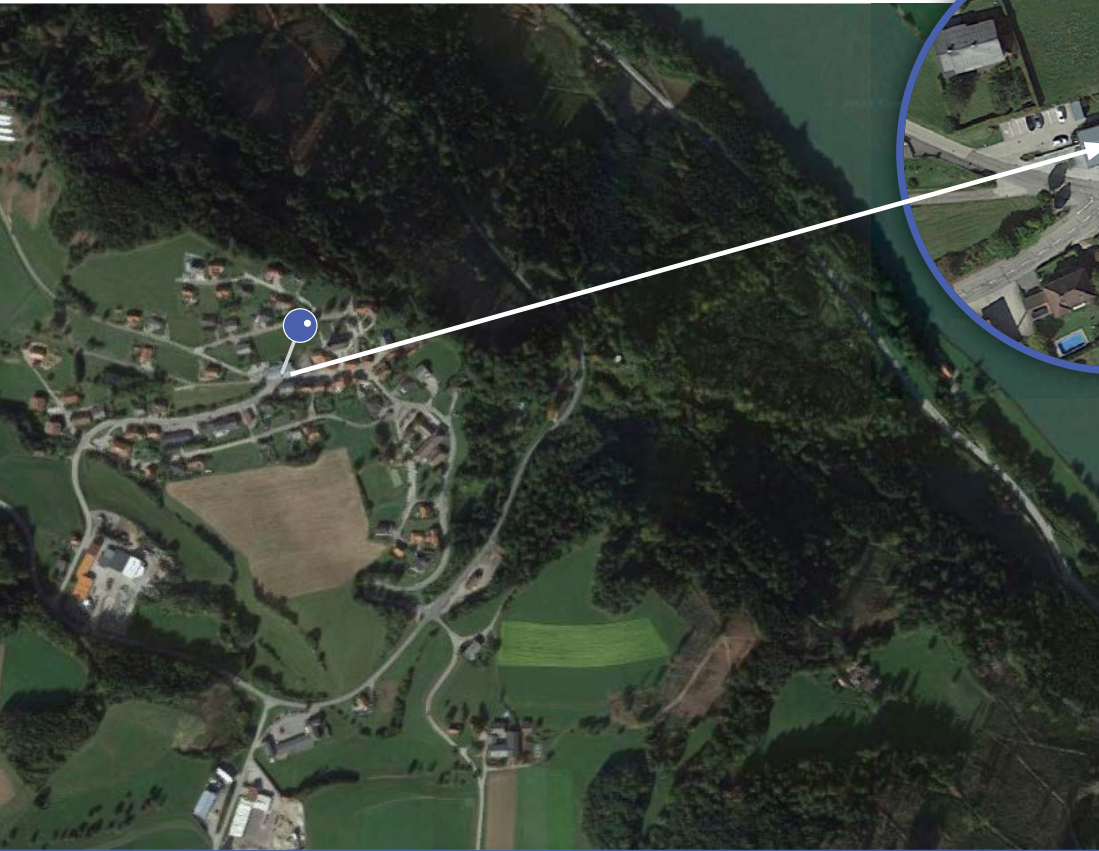
## KAUFPREIS:

**EUR 159.000,-**

### PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.





## WALDKIRCHEN AM WESEN





21,4km<sup>2</sup> | 1.185 Einwohner





Waldkirchen am Wesen bietet mit „Waldkirchen“ und „Wesenufer“ gleich zwei „Hauptorte“ in einer Gemeinde.

**D**er charmante Höhenort Waldkirchen und der idyllische Donaumarkt Wesenufer laden zu erholsamen Wanderungen und ausgelassenen Radausflügen in der waldreichen Donaulandschaft ein. Gelegen im romantischen Donautal bietet Waldkirchen am Wesen seinen Besucherinnen und Besuchern reiche Abwechslung und ruhige Erholung. Der Blick der Gäste schweift dabei über grüne Hügel, bewaldete Abhänge, bunte Wiesen und malerische Felder.

Mit dem Donauradweg, 40 km Wanderwegen, Loipen, Eis- u. Asphaltbahnen, Wasserskigewässer, der Tennisanlage, dem Naturschutzgebiet „Kleines Kößlbachtal“, Camping, der Donaubrücke und Schiffsanlegestelle, der Ruine Wesen, dem Arkadenhof der Brauerei, den beiden Kirchen in Waldkirchen und Wesenufer, dem Viertel- und dem Panoramablick Paschinger Hügl, Sportplätzen, Badestrand und Kinderspielplatz hat Waldkirchen am Wesenufer und die Umgebung viel zu bieten.

### ENTFERNUNGEN:

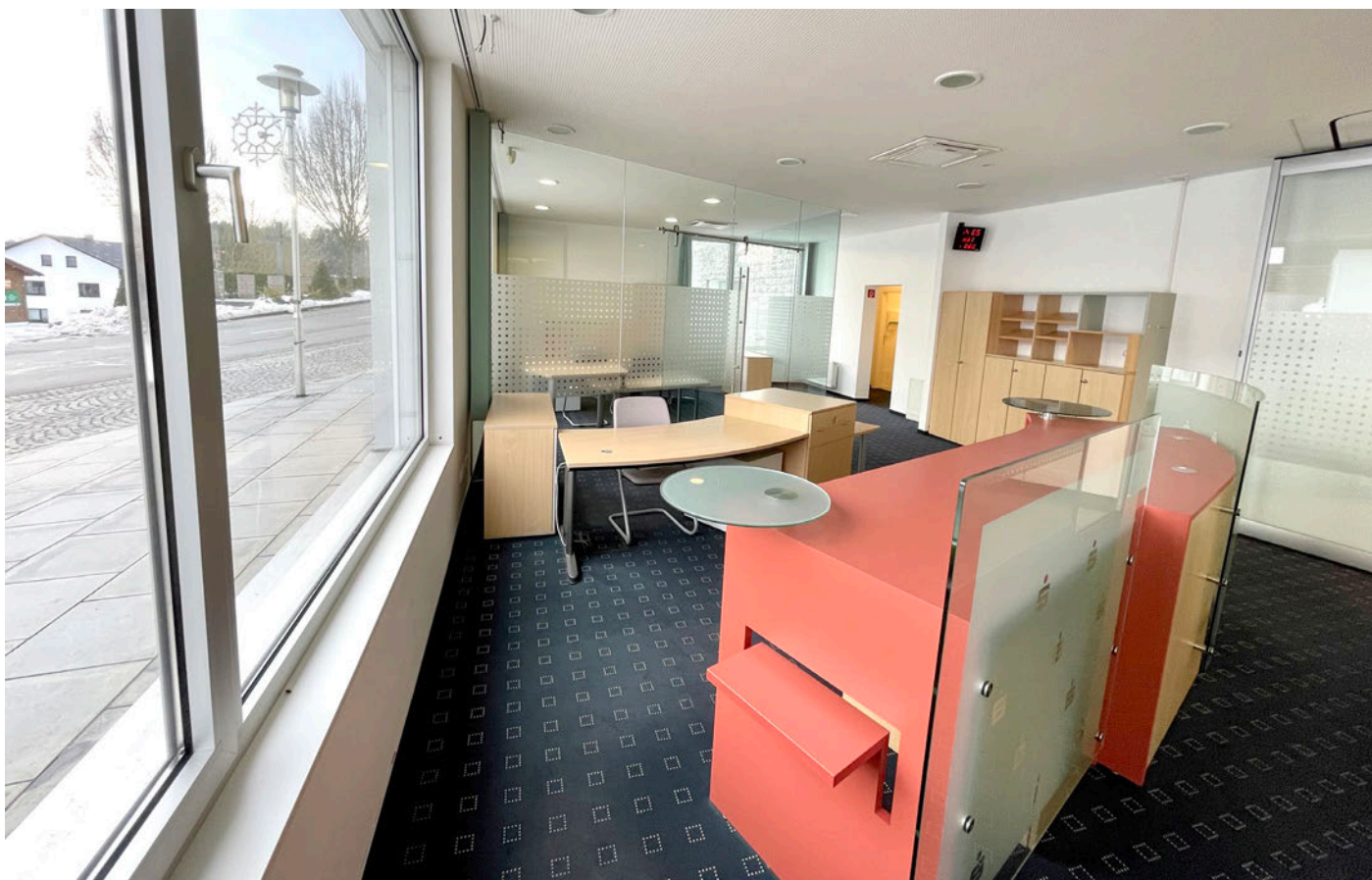
Kindergarten 280m / 3min   
 Ärztin mit Hausapotheke 210m / 3min   
 Bahnhof 15,5km / 16min   
 Mittelschule 6,6km / 8min 

Friseur 3,8km / 6min   
 Supermarkt 6,7km / 7min   
 Restaurant 210m / 3min   
 Schlögenger Schlinge 9,4km / 11min 

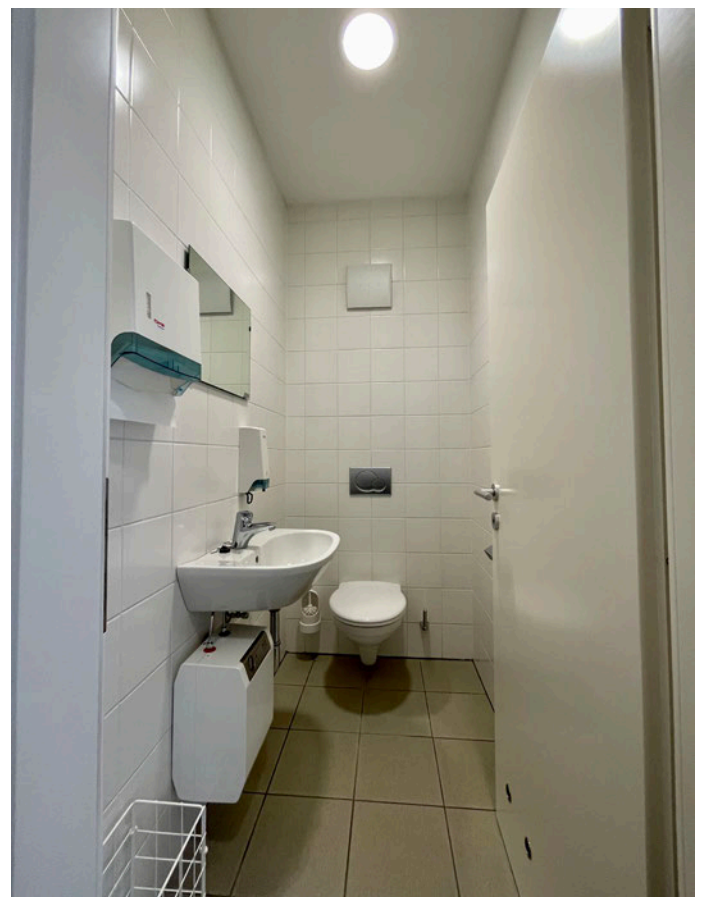








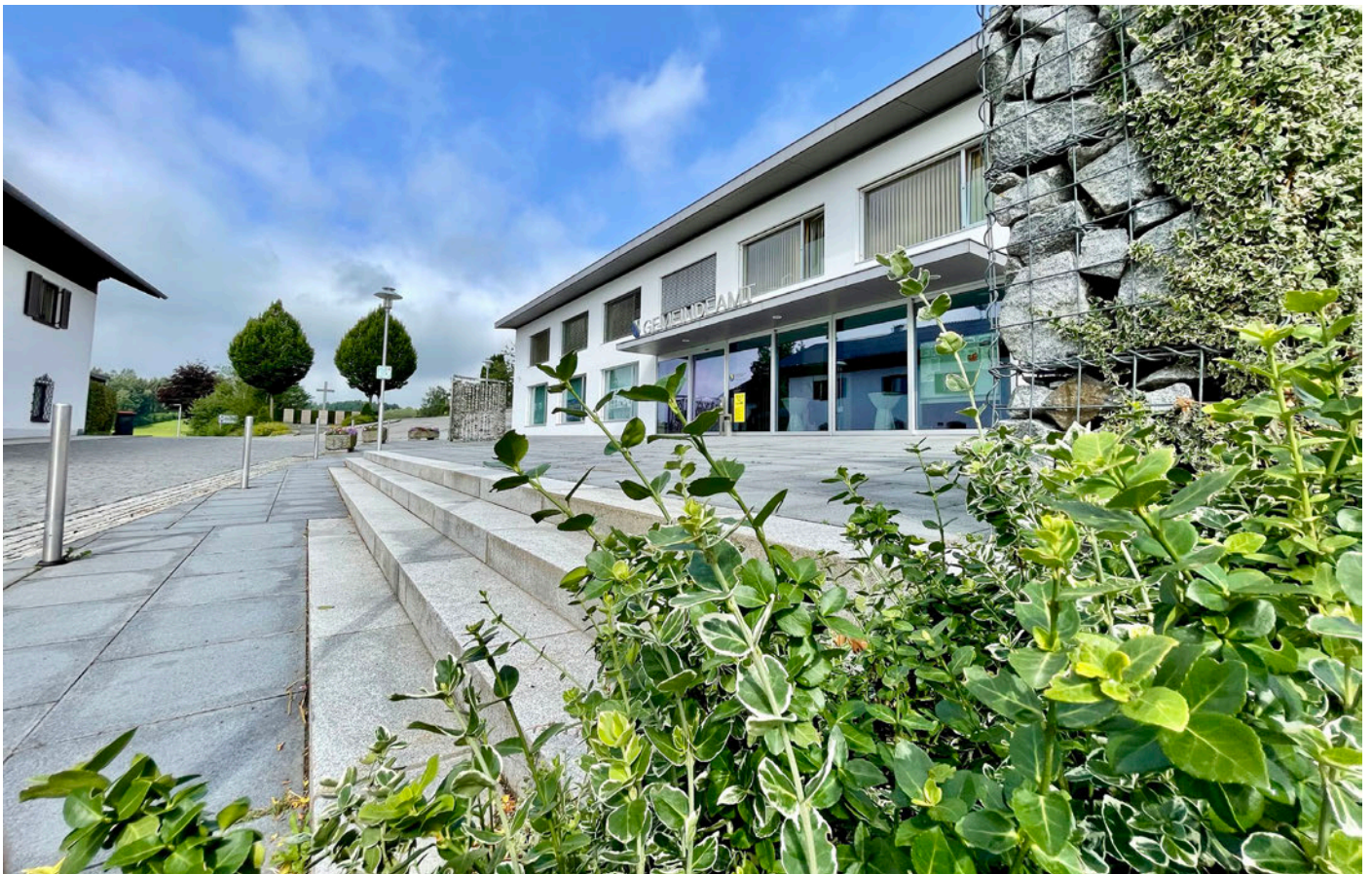














**D**ie Geschäftslokale in Waldkirchen ermöglichen dank ihrer Flexibilität vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Ist-Zustand ist so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auf individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Gleichzeitig ist eine rasche Bezugsfertigkeit garantiert. Vereinfacht können mehrere verschiedene Nutzungsszenarien verwirklicht werden.

Mit Unterstützung der Gemeinde.

## BEISPIELE



**CAFE/BÄCKEREI**



**BÜRO/OFFICE**



**EINZELHANDEL**

z.B. Elektronik, Kosmetik, Möbel, Lebensmittel oder Bekleidung.



**DIENSTLEISTUNGEN**

z.B. Friseur/in, Stylist/in, Kosmetik, Mani- oder Pediküre, Physiotherapie, Massage, Tattoo/Piercing-Studio.



**RESTAURANT**



**BEAUTY BOUTIQUE**









## BÄRENSTARKE SZENARIOS FÜR DEN TREFFPUNKT IN WALDKIRCHEN

Das ImmoBär Team hat ein bisschen gegrübelt und mögliche Szenarien für den neuen Treffpunkt in Waldkirchen am Wesen umrissen.

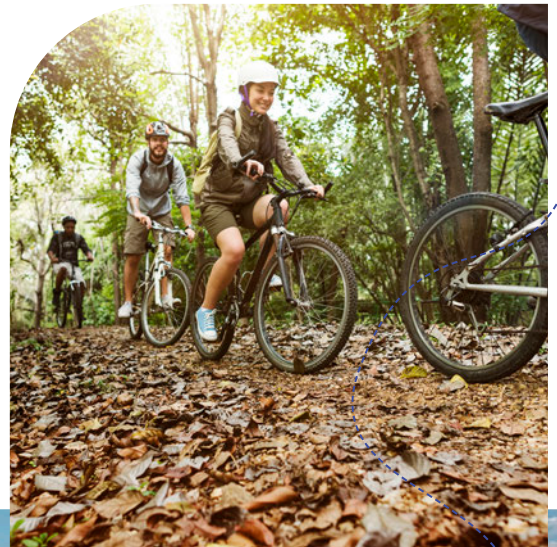
Klein Aber Oho, könnte man bei der Gemeinde Waldkirchen am Wesen meinen. Denn in und um die Gemeinde gibt's so einiges zu tun und zu entdecken. Der neue Treffpunkt in Waldkirchen hat Potenzial um Trends und Besonderheiten der Region aufzugreifen.



### WALDKIRCHNER TREFF

**M**an nehme den Donauradweg, die Burgruine, das Wegenetz für Wanderungen und schafft eine Einkehr für Einheimische und Tagesbesucher\*innen. Das Geschäftslokal könnte der goldrichtige Platz sein, um seine Akkus zu laden – zum einen die eigenen, mit einer deftigen Jause oder erfrischendem Getränk. Zum anderen die Akkus vom E-Bike, welche von der Tour wieder gefüllt werden müssen. So kann das Treff zum Beispiel ein fixer Tour Stopp für Outdoor-Enthusiasten und Einwohner\*innen werden.

Die Terrasse wird im Sommer als Gastgarten genutzt und im Winter als Fläche für Weihnachtsumtrünke mit Feuerkorb – Gemütlichkeit. Ein Ganzjahresangebot kann so fokussiert werden.





## RAD - LADEN

**D**er neue Treffpunkt in Waldkirchen ist ein Bike Shop mit Verleih der besonderen Art. Dass das Radln ein zukunfts-trächtiger Trend ist, das ist bereits bewiesen, denn vor allem durch das E-Biken wächst die Zielgruppe und macht den Sport leichter zugänglich. Waldkirchen ist somit das ideale Basislager für einen Rad-Laden mit Verleih und zudem Ausgangs Punkt für Touren am Trekking-, E- oder Gravel Bike.

Die große Terrasse im Freien bietet zum einen Abstellplatz für Räder, zum anderen das

Potenzial eine Take-Away Food Truck zu platzieren. In Kombination mit einer Radl-Werkstattecke und E-Bike Ladestationen, der Perfekte Platz für einen kleine Rast und einen Ratscher.

Legt man die Idee auf den Winter um, so kann das Angebot auf Langlaufen umgestaltet werden. Radl-Workshops, Wachls-Kurs, DIY-Ski-Service Workshop und Co in Verbindung mit Drinks vom Truck locken so Einheimische als auch Touristen zum Treffpunkt.

