



FLEXIBLE GEWERBE- LIEGENSCHAFT

GÜNSKIRCHEN
BEGONIENSTRASSE



Die Liegenschaft

In attraktiver Lage von **Gunskirchen bei Wels** steht eine **Gewerbefläche mit rund 6.000 m²** zum Verkauf – als Teil einer insgesamt **ca. 8.000 m² großen Liegenschaft**.

Die verbleibenden rund 2.000 m² behält sich der Eigentümer für eine mögliche spätere Eigenentwicklung vor.

Dank der **vollständigen Aufschließung**, der **zentralen Lage an der B1 Wiener Straße** und der **Nähe zu Wels** bietet die Fläche hervorragende

Voraussetzungen für innovative Betriebsansiedlungen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die **Begonienstraße**; im Nordosten ist laut Erschließungskonzept eine zusätzliche Straße vorgesehen, die künftig eine Verbindung zur nördlichen Siedlung schafft.

Die **Aufschließungsbeiträge sind bereits entrichtet**, Wasser- und Kanalleitungen liegen an der Grundstücksgrenze. Damit steht einer raschen und unkomplizierten Entwicklung nichts im Weg.

Ein Standort mit Zukunft – ideal für Unternehmen, die auf Lage, Sichtbarkeit und Flexibilität setzen.



Daten

- **Grundfläche gesamt:** ca. 8.000 m²
- **Zum Verkauf:** ca. 6.000 m² (Teilung möglich – gesamte Fläche oder einzelne Teilflächen)
- **Widmung:** MB – Mischbauggebiet (eingeschränkt)
- **Bebauungsplan:** keiner vorhanden
- **Bauweise:** Anpassung an Umgebung empfohlen
- **Erschließung:** vollständig, Aufschließungsbeiträge bezahlt
- **Anschlüsse:** Wasser- und Kanalleitungen in Begonienstraße vorhanden
- **Geschäftsfläche:** keine Bestandsgebäude, freie Grundfläche
- **Besonderheiten:**
 - › Flexibles Kaufmodell: Gesamt oder Teilflächen
 - › Eigentümer behalten ca. 2.000 m² für mögliche Eigenentwicklung
 - › MB-Widmung mit Einschränkungen – Nutzungsmöglichkeiten im Detail mit Gemeinde abzustimmen

Highlights

- **6.000 m² Gewerbefläche zum Verkauf** – Teil einer insgesamt ca. 8.000 m² großen Liegenschaft
- **MB-Widmung (eingeschränkt)** – ideal für sauberes Gewerbe, Büros, Kleinbetriebe oder Lager
- **Voll erschlossen** (Wasser & Kanal)
- Aufschließungsbeiträge bereits entrichtet
- **Zufahrt über Begonienstraße**, zusätzliche Erschließung im Nordosten geplant
- **Kein Bebauungsplan**
 - Bauhöhe soll sich an Bestand anpassen
- **Zentrale Lage bei Wels**, optimale Anbindung an B1 und A8
- **Flexible Nutzung:** geeignet für Garagenpark, Büro- und Lagerflächen, E-Ladepark oder KMU-Nutzung
- **Kauf als Teilfläche oder Gesamtprojekt möglich**





Grundbuch KG 51235 Straß
EZ 1536
GST-Nr. 1044/2

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

GESAMTGRUNDSTÜCK

6.000 m² × 214 €/m²
€ 1.284.000

GESAMTGRUNDSTÜCK

6.000 m² × 214 €/m²

€ 1.284.000

TRIO

DOUBLE

GESAMT

Teilungsvariante 1 DOUBLE

Für Halbfäche | 3.000 m² × 214 €/m²

€ 642.000

Teilungsvariante 2 TRIO

Für Drittelfäche | 2.000 m² × 214 €/m²

€ 428.000



Teilungsvariante 1 **DOUBLE**

Für Halbfläche | $3.000 \text{ m}^2 \times 214 \text{ €/m}^2$

€ 642.000

Teilungsvariante 2 **TRIO**

Für Drittelfläche | $2.000 \text{ m}^2 \times 214 \text{ €/m}^2$

€ 428.000





BÜROFLÄCHE

Ideal für moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen
Zentrale Lage • Gute Sichtbarkeit



LAGERHALLE

Ideal für leichte Lager- und Logistiknutzung • Nähe zu
Wels und regionaler Infrastruktur



GARAGENPARK

Eignung für Garagen- oder Ladepark • Großzügige
Fläche • Direkte Zufahrt über Begonienstraße



KLEINGETRIEBE

Optimal für sauberes Gewerbe und Kleinbetriebe •
Gute Verkehrsanbindung an B1 und A8

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Das Grundstück liegt im **Mischbaugebiet (MB, eingeschränkt)** und eignet sich ideal für **nicht störende Betriebsformen wie Büro- und Gewerbekombinationen, Kleinbetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen oder Lager- und Logistik-Light-Nutzungen.**



Lage

Direkt an der B1 Wiener Straße gelegen – hervorragende Sichtbarkeit und Frequenzlage für Gewerbe und Dienstleistungen.

Autobahnanbindung: Die A8 Innkreisautobahn (Knoten Wels) ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar, wodurch eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit gegeben ist.

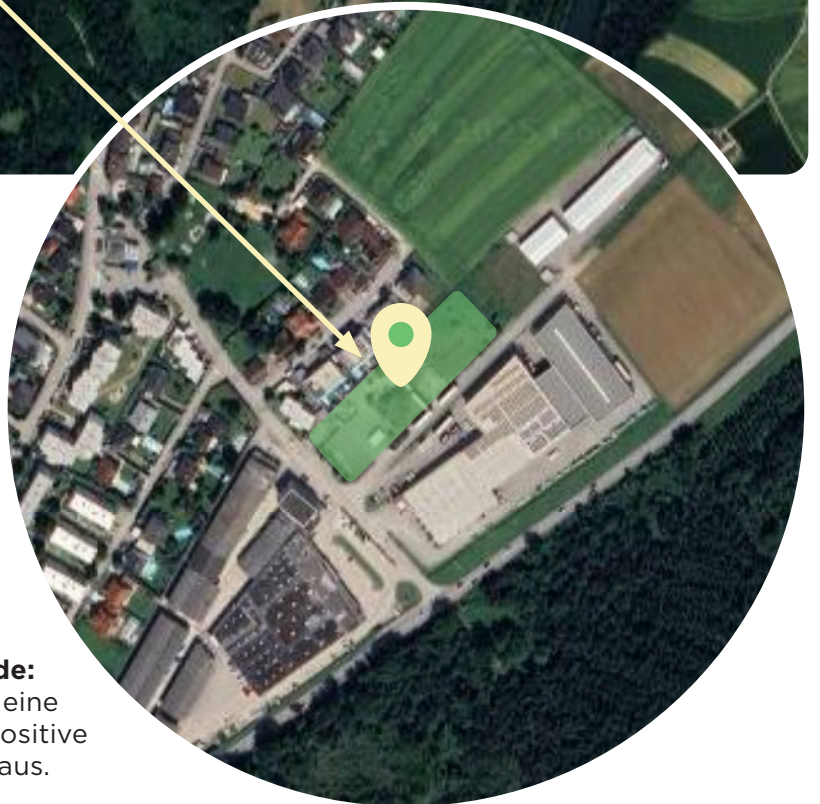
Nähe zur Stadt Wels: nur ca. 6 km entfernt, Wels ist die zweitgrößte Stadt Oberösterreichs und ein wichtiger Wirtschaftsstandort.

Arbeitskräfte-Potenzial: Im Zentralraum Oberösterreich leben und arbeiten über 400.000 Menschen. Gunskirchen selbst hat ca. 6.300 Einwohner/innen, die Region Wels-Land insgesamt über 70.000.

Infrastruktur: Voll erschlossen (Wasser, Kanal, Strom). Im direkten Umfeld befinden sich etablierte Betriebe, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Nahversorger.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bahnhof Gunskirchen ist in wenigen Minuten erreichbar, Buslinien entlang der B1.

Wirtschaftsfreundliche Gemeinde: Gunskirchen zeichnet sich durch eine hohe Betriebsdichte und eine positive Einstellung zur Gewerbeansiedlung aus.



Entfernungen

Bahnhof Gunskirchen:ca. 4 min 🚗

→ gute Anbindung für Mitarbeiter/innen (5 min Rad)

B1 Wiener Straße: direkte Anbindung

→ Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsachse

A8 Innkreisautobahn:ca. 6 min 🚗

(Knoten Wels)

→ schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit

Wels Zentrum:ca. 14 min 🚗

→ Nähe zu einer der wichtigsten

Wirtschafts- und Messestädte Österreichs

Nahversorger (Billa):ca. 2 min 🚗

→ Versorgung für Mitarbeiter/innen in der Umgebung

Gastronomie im Ort:ca. 2 min 🚗

→ Mittagstisch und Ifrastruktur für Beschäftigte

Apotheke / Arzt:ca. 3-4 min 🚗

(Ortszentrum Gunskirchen)

→ Gesundheitsversorgung in der Nähe

Flughafen Linz-Hörsching:ca. 29 min 🚗

→ internationaler Anschluss für Geschäftspartner und Logistik

Linz Zentrum:ca. 35 min 🚗

→ Landeshauptstadt als überregionaler Wirtschaftsstandort



Gunskirchen

- Bezirk Wels-Land, Oberösterreich
- **Einwohner/innen:** ca. 6.513 (Stand 2025, Tendenz steigend)
- **Fläche:** 36,23 m²
- **Eckdaten zum Standort:**
 - › Nähe zur Stadt Wels (ca. 6 km)
 - › Gute Anbindung über B1 und Bahnhof Gunskirchen
 - › Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft
- **Besonderheiten/Vorzüge:**
 - › Zentrale Lage im Zentralraum OÖ
 - › Attraktiver Standort für KMU und Betriebsansiedlungen
 - › Region mit hoher Kaufkraft und stabiler Nachfrage

KONTAKT

“ **Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Christoph Blank BSc.

M +43 699 10 15 05 15

E christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.