

AVORIS

LEBENS- MITTELPUNKT FÜR GUTE GESCHÄFTE

STADTTEILZENTRUM ST. DIONYSEN IN TRAUN

Eröffnung
FRÜHJAHR
2022





DAS NEUE STADTTTEILZENTRUM ST. DIONYSEN

EIN NEUES ZENTRUM DER LEBENSQUALITÄT ENTSTEHT

Ein lebendiger Treffpunkt für Jung und Alt.

„Das Stadtteilzentrum St. Dionysen ist ein Herzensprojekt für die Stadt Traun. Die verantwortungsvolle Entwicklung von urbanem Lebensraum ist unsere Leidenschaft.“

Dominik Peherstorfer
Geschäftsführender
Gesellschafter der AVORIS

Trau'n Sie
sich in Traun

STZ DIONYSEN 3



In der Stadt Traun entsteht ein neues Zentrum der Begegnung, das optimale Voraussetzungen für Ihren langfristigen Geschäftserfolg bietet: das Stadtteilzentrum St. Dionysen. Ein neuer Ort und Marktplatz in Traun, der zum Verweilen und sozialen Austausch einlädt und durch seine architektonische Qualität besticht.

Die Architektur wirkt durch Übersichtlichkeit. Die klaren und einladenden Gebäudeformen haben eine hohe Signalwirkung und sorgen für gute Sichtbarkeit. Das aus drei Gebäudekomplexen bestehende Stadtteilzentrum ist zur Gänze barrierefrei und an die City-Buslinien 631 und 633 angebunden. Für den Individualverkehr stehen 38 Fahrrad-Abstellplätze, 219 PKW-Parkplätze – davon 20 mit E-Tankstelle – zur Verfügung.

Mit attraktiven Geschäftsflächen für verschiedenste Handels- und Dienstleistungsunternehmen, Platz für Arztpraxen und Gesundheitsberufe, einer geplanten Apotheke, Gastronomiebetrieben, Büros, einem Spielplatz und Freiflächen wird dieses Projekt zum Ort der Begegnung und ein kommunaler Treffpunkt für die gesamte Bevölkerung – von Jung bis Alt.

Die beiden Supermärkte Billa und Penny sind bereits fixiert und garantieren eine hohe Kundenfrequenz. Zudem setzen wechselnde Veranstaltungen, wie Bauern- und Adventmärkte, zusätzliche Impulse. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Geschäft, mit Rückenwind seitens der Stadt, an einem der zukünftig lebendigsten Plätze von Traun.

BESTE LAGE

Fakten rund um das neue Stadtteilzentrum St. Dionysen.



Das 19.000 m² große Areal des Stadtteilzentrums St. Dionysen, befindet sich inmitten eines bereits dicht besiedelten Gebiets zwischen dem Nordsaum, der Weidfeldstraße und der Wilhelm Anger-Straße. Es ist damit in unmittelbarer Nähe der Volksschule St. Dionysen, des Zentrums für Betreuung und Pflege St. Dionysen, des Caritas- und des städtischen Kindergartens sowie dem Sportzentrum. Es wird Richtung Osten, Westen und Norden an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angeschlossen und ist so mit seiner Umgebung sehr gut vernetzt.

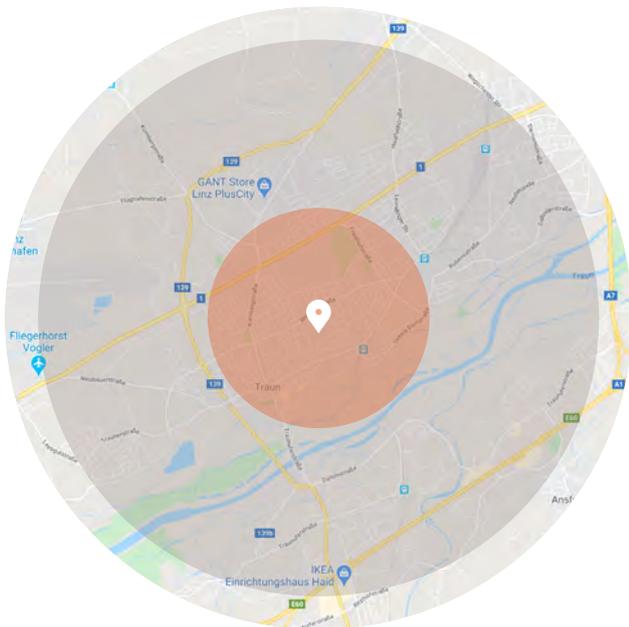
- Gelungene Einbindung in die Umgebung
- Zu Fuß, per Rad, mit dem Auto und öffentlich gut zu erreichen
- Attraktive Angebote für die Mittagspause
- Dienstleistungszentrum mit Ärzten und Apotheke
- Einkaufsmöglichkeiten

ZWEI JAHRE AUF EINEN BLICK

Die Meilensteine des neuen Stadtteilzentrums St. Dionysen.



EINZUGSGEBIET



PRIMÄRES EINZUGSGEBIET
**3.000 EINWOHNER
IN FUSSLÄUFIGER NÄHE**

ERWEITERTES EINZUGSGEBIET
**25.000 HAUSHALTE
IM UMKREIS VON 10KM**

Traun liegt im Bezirk Linz-Land, der zu den zuzugs- und wirtschaftsstärksten Regionen Österreichs zählt. Mit ihren rund 24.650 Einwohnern ist die fünftgrößte Stadt in Oberösterreich ein beliebter Wohnort. Die Stadt verfügt über ein historisches Schloss, hohe Wohnqualität, sportliche und kulturelle Angebote, zahlreiche schulische Einrichtungen und eine gute Infrastruktur.

Eine rasche Verkehrsanbindung an die nahe Landeshauptstadt Linz und an die Autobahnen A1 und A25 ist gegeben. 3.000 Einwohner leben in unmittelbarer, fußläufiger Nähe des neuen Stadtteilzentrums. Die Bevölkerungsentwicklung in Traun ist steigend und auch zukünftig ist von weiterem Zuzug auszugehen. Ein guter Platz für Wachstum.



**Gastronomie inkl.
Gastgarten: 425 m²**

Flächen sind komplett verfügbar
oder auch teilbar (z.B. 122 m²
Café + 230 m² Restaurant)

GASTRONOMIE

LOKAL ENTSPANNT GENIESSSEN

Das neue Stadtteilzentrum St. Dionysen ist ein idealer Ort für Gastronomen.

Ein Traum in Traun für alle Genießer – und solche, die ein Café oder Restaurant mit Gastgarten eröffnen wollen: Die Innenräume verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität, der Gastgarten unter schattigen Bauminseln und geschützten Arkaden hat auch überregionale Anziehungskraft. Ein kleiner Spielplatz rundet die Anlage ab. Ein zusätzlicher Frequenzbringer für Sie als Gastronom sind die Wochenmärkte, die am gegenüberliegenden Marktplatz abgehalten werden.



Einrichtungsbispiel

- **Gute Sichtbarkeit am zentralen Vorplatz bringt hohe Frequenz**
- **Gastgarten mit natürlicher und konstruktiver Beschattung**
- **Kleiner, abgegrenzter Spielbereich**
- **Kaum vorhandene gastronomische Mitbewerber in der näheren Umgebung**
- **Zusätzliche Kundschaft von den Büros vor Ort**



GESUNDHEITZENTRUM

GESUNDES WACHSTUM FÜR ALLE

Viel Raum für klienten- und patientenorientierte Dienstleistungen.

Profitieren Sie gemeinsam mit anderen aus dem Gesundheitsbereich von den Synergien des neuen Gesundheitszentrums. Die Flächen sind flexibel gestaltbar und schaffen individuelle Möglichkeiten für Ärzte, Spezialisten und Dienstleister aus Gesundheitsberufen, die einen zentralen und gut erreichbaren Ort mit hoher Attraktivität suchen. Das Gebäude zeichnet sich durch Barrierefreiheit und fußläufige Erreichbarkeit aus. Im Erdgeschoß ist eine Apotheke als zusätzlicher Frequenzbringer in Planung. Patienten und Klienten können so den Arzt- oder Therapiebesuch idealerweise mit dem alltäglichen Einkauf kombinieren und ersparen sich zusätzliche Wege. Das alles macht das Gesundheitszentrum zur ersten Wahl für gesundes Wachstum in Traun.

Gesundheitszentrum gesamt:
2.931 m²

Handelsflächen mit Schwerpunkt
Gesundheit (EG): 825 m²

Ordinationen (OG 1+2): 2.106 m²

Flächen verfügbar ab 150 m²

Ausstattung

Ordinationen bezugsfertig: Böden,
WC, Beleuchtung, Teeküche,
Netzwerkverkabelung;
Handelsflächen im EG: Edelrohbau
mit Grundinstallationen

- Synergien durch verschiedene Gesundheitsangebote
- Barrierefreie Anlage auf allen Ebenen
- Apotheke als Ankermieter ist geplant
- Unmittelbare Nähe zum Zentrum für Betreuung und Pflege
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Parkplätze für Krankentransporte
- Alltagseinkäufe und Arztbesuch lassen sich gut kombinieren



HANDELSFLÄCHEN

ATTRAKTIVER HANDLUNGSSPIELRAUM FÜR IHR GESCHÄFT

Das neue Stadtteilzentrum St. Dionysen ist mit seinem ausgewogenen Mietermix anziehend.

Egal ob Trafik, Friseur, Kosmetikstudio, Drogeriemarkt oder Papier-, Elektro- und Floristikfachgeschäft – das Stadtteilzentrum St. Dionysen ist der perfekte Ort für Ihr zukünftiges Geschäft. Das liegt zum einen an den beiden Supermärkten Billa und Penny, die als fixe Ankermieter eine hohe Grundfrequenz bringen, zum anderen am optimal gestalteten architektonischen Umfeld, das sich positiv auf Ihre Umsätze auswirken wird. Die Geschäftsflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch individuell gestaltbar und lassen sich je nach Bedarf teilen oder zusammenlegen.

Vor den Gewerbeflächen ermöglicht ein durchgehendes Vordach sonnen- und regengeschütztes Einkaufsvergnügen. Zusätzlich werden Grün- und Ruheinseln geschaffen, welche zum kurzen Aufenthalt und Entspannen einladen. Alles in allem jede Menge Pluspunkte, von denen Sie rundum profitieren.

- **Zwei Supermärkte als starke Frequenzbringer sind bereits fixiert**
- **Apotheke ist in Planung**
- **Projekt wird von der Stadt unterstützt**
- **Unterschiedliche Nutzungen garantieren eine laufend hohe Kundenfrequenz**
- **Ungestörte Anlieferung ist gewährleistet**
- **219 Kundenparkplätze (mit zahlreichen Schrägparkern und 20 E-Tankstellen)**
- **38 Fahrrad-Abstellplätze**
- **Komplett barrierefreie Anlage**
- **Öffentliches WC (inkl. Behinderten-WC)**
- **Raucherplätze und Sitzbereiche im Freien**
- **Rund 50 gepflanzte Bäume & Rankpflanzen sorgen für ein gutes Mikroklima**

Handelsflächen gesamt: 3.803 m²

Bereits fixierte Handelsflächen: Billa & Penny: 2.391 m²

Verfügbare Handelsflächen: 1.412 m²

Flächen von 28 bis 750 m² verfügbar,
Teilung oder Zusammenlegung möglich





Büros gesamt: 1.622 m²

Flächen ab 15 m² verfügbar

Bezugsfertige Ausstattung:
Böden, WC, Beleuchtung,
Teeküche, Netzwerk-
verkabelung

BÜROFLÄCHEN

RICHTIGES UMFELD FÜR PRODUKTIVES ARBEITEN

Hohe Standortqualität schafft hohe Zufriedenheit.

Dieser Standort trägt auf mehreren Ebenen entscheidend zum Erfolg Ihres Unternehmens bei. Denn Kunden wie Mitarbeiter schätzen ein lebendiges und frequentiertes Umfeld und leichte Erreichbarkeit. Beides verbindet das Stadtteilzentrum St. Dionysen mit architektonischer Qualität und guter Sichtbarkeit. Darauf hat man bei AVORIS als Projektentwickler besonderen Wert gelegt. Es entsteht ein moderner und flexibel gestaltbarer Raum für Unternehmen, die sich in Zukunft nicht nur über hohe Standortqualität auszeichnen, sondern darüber hinaus als attraktiver Arbeitgeber gelten wollen.

- **Moderner Neubau mit bester Einbindung in die Umgebung**
- **Attraktive Büroräumlichkeiten mit bezugsfertiger Ausstattung & am Puls der Zeit**
- **Zu Fuß, per Rad, mit dem Auto und öffentlich gut erreichbar**
- **Vielfältige Angebote für die Mittagspause**
- **Kunden wie Mitarbeiter können das Geschäftliche mit dem Privaten verbinden**
- **Einkaufsmöglichkeiten & Gesundheitszentrum schaffen zusätzliche Impulse**

GUTE WERTE

JEDE MENGE RAUM FÜR IHRE ENTWICKLUNG

AVORIS schafft höchste Lebensqualität in den urbanen Räumen Österreichs.

Unsere Städte wachsen und brauchen neue Räume bei gleichzeitig schrumpfendem Platzangebot. Dadurch wird die umfassende Planung dieser Räume immer wichtiger. Urbanen Lebensraum zu entwickeln, bedeutet für uns, Geschäfte, Arbeitsumgebungen sowie Wohn- und Freiräume für die Zukunft zu schaffen. Jedes Projekt ist als Gesamtorganismus für uns einzigartig. Der Mensch mit all seinen Bedürfnissen steht dabei im Zentrum unserer Überlegungen. Natürlich haben wir immer auch die Umgebung und die Ansprüche einer sich permanent verändernden Gesellschaft im Blick.

Aktuell sind in der AVORIS Unternehmensfamilie 19 Projekte mit einer Nutzfläche von rund 75.000 m² und einem Gesamtvolumen von EUR 202 Mio. in Entwicklung. In den letzten 6 Jahren wurden bereits 23 Projekte mit Nutzflächen von 32.500 m² und einem Volumen von EUR 80 Mio. erfolgreich realisiert. Das Investitionsvolumen für das Stadtteilzentrum St. Dionysen beläuft sich auf EUR 25 Mio.

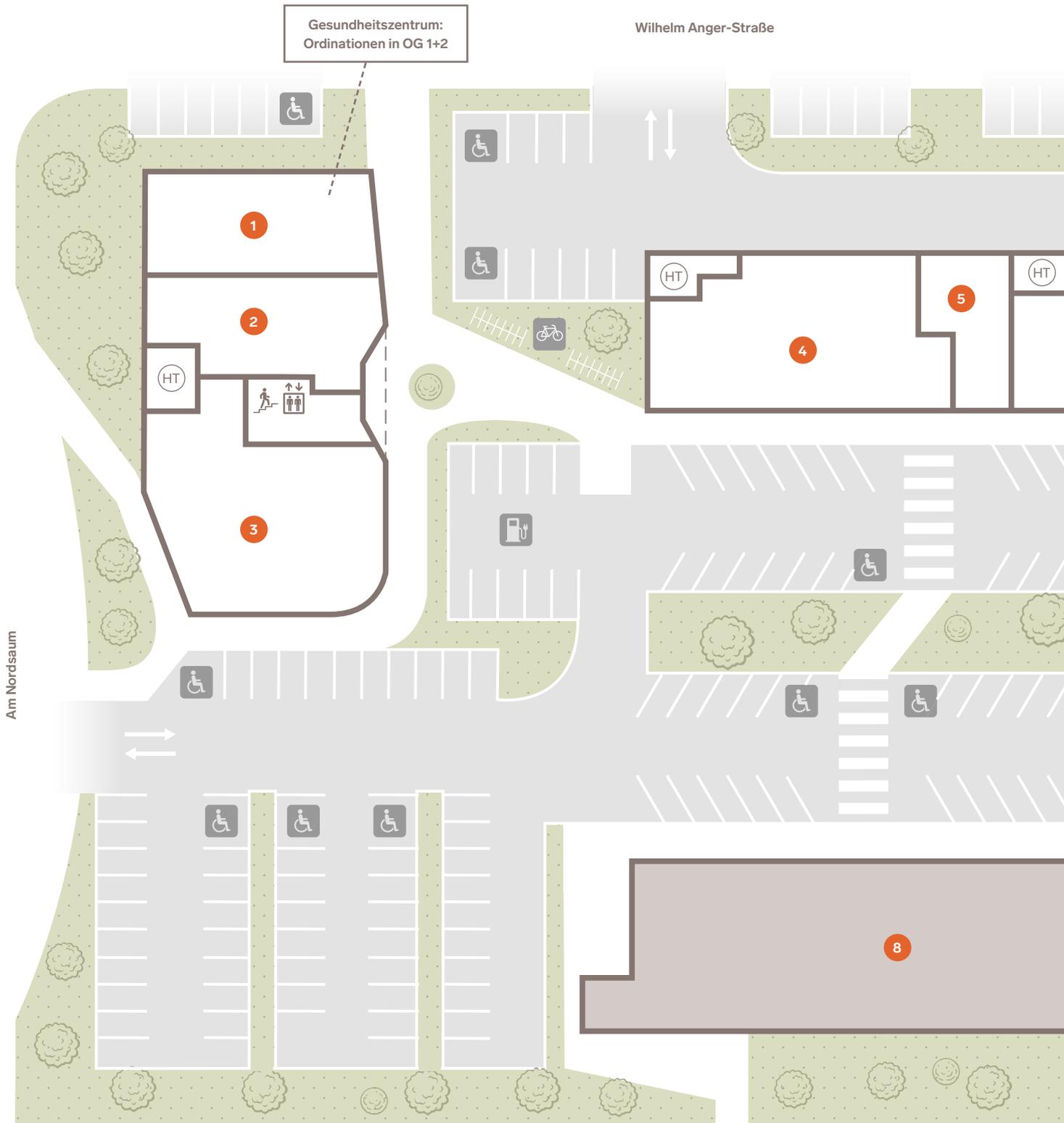
„Immobilien zu entwickeln ist eine verantwortungsvolle Aufgabe – und eine, die uns begeistert.“

Dominik Peherstorfer
Geschäftsführender
Gesellschafter der AVORIS



Die 4 Gründer und Gesellschafter

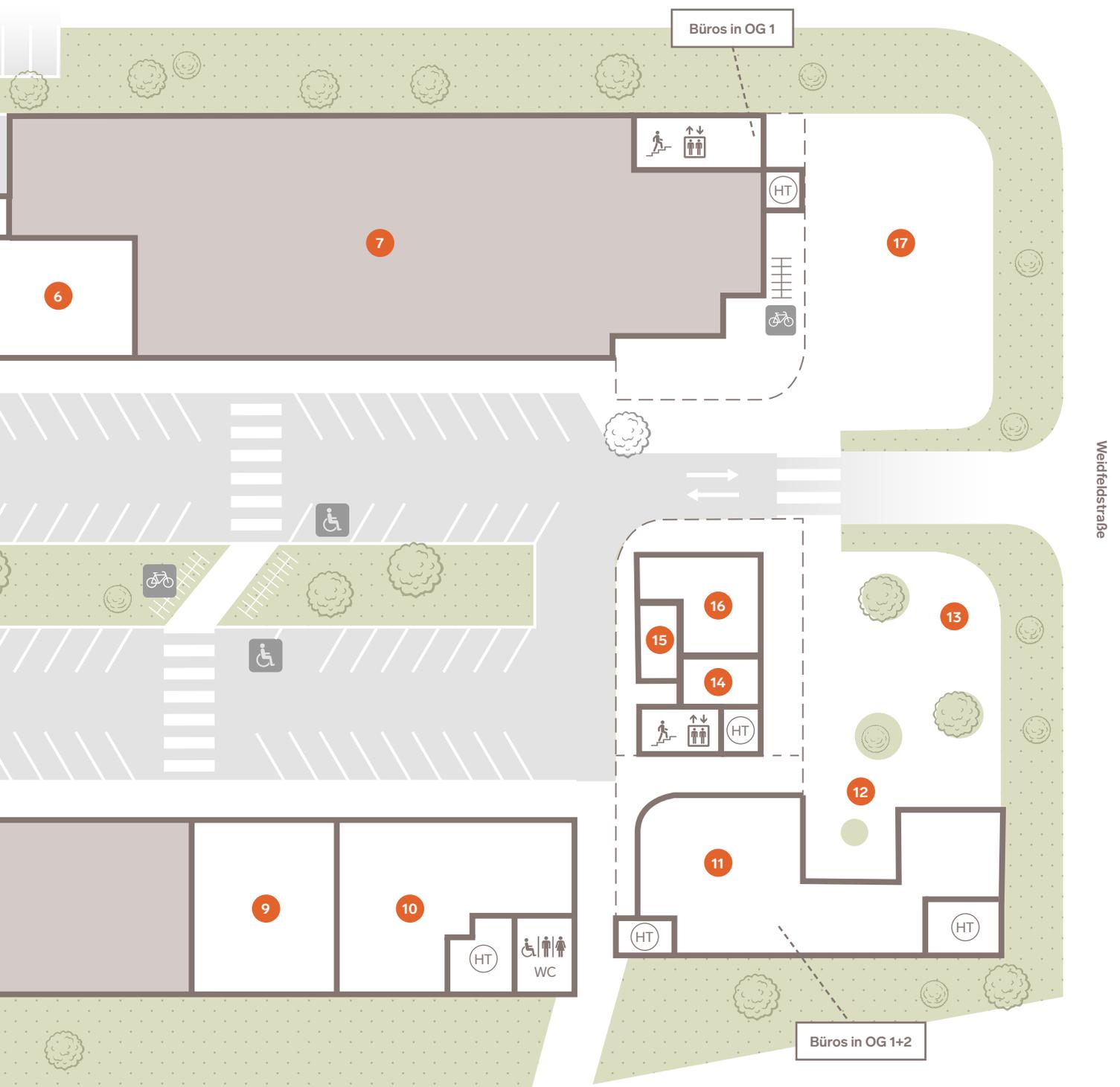
Dominik Peherstorfer - Finanzen, Christian Sageder - Kommunikation, Hermann Neuburger - Unternehmensentwicklung, Peter Wiesinger - Architektur



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GESAMTANLAGE

- | | | |
|--|----------------------------------|--|
| 1 2 3 Freie Handelsflächen mit Schwerpunkt Gesundheit | 8 Penny | 13 Spielplatz |
| 4 5 6 Freie Handelsflächen | 9 10 Freie Handelsflächen | 14 15 16 Freie Handelsflächen |
| 7 Billa | 11 Gastronomie | 17 Marktplatz für Veranstaltungen |
| | 12 Gastgarten | (HT) Haustechnik |



Flächen

gesamt: 8.781 m²
(EG / OG 1+2)

verfügbare Handelsflächen mit Schwerpunkt
Gesundheit im Gesundheitszentrum
825 m²

Bereits fixierte Supermärkte
Billa & Penny
2.391 m²

Ordinationen im Gesundheitszentrum (OG 1+2) 2.106 m ²	Büroflächen (OG 1+2) 1.622 m ²	Gastronomie inkl. Freibereich: 425 m ²	Verfügbare Handelsflächen 1.412 m ²
--	--	---	--

GRUNDRISS OBERGESCHOSSE

FLÄCHENAUFTEILUNG

Die gezeigte Möblierung ist ein
Einrichtungsvorschlag und nicht Teil
des Vermietungsgegenstands.

Die gezeigte Raumaufteilung ist ein Vorschlag.
Derzeit können die Räume noch nach individuellen
Vorstellungen angepasst werden.

GESUNDHEITZENTRUM OG 1+2

verfügbare Flächen ab 150 m²



Am Nordsaum

BÜROFLÄCHEN 1. OG

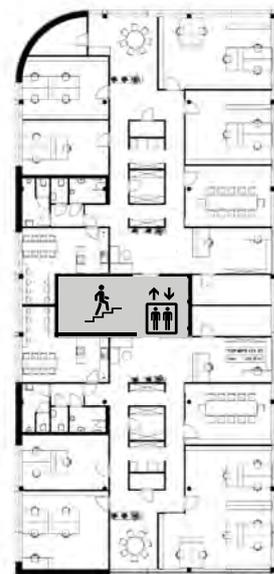
verfügbare Flächen ab 15 m²

BÜROFLÄCHEN 2. OG

verfügbare Flächen ab 15 m²



Beim Vorplatz an der Weidfeldstraße



Sie möchten mit Ihrem Angebot Teil des
neuen Stadtteilzentrums St. Dionysen werden?
Unsere Vermittler beraten Sie gerne.

HANDEL, BÜROS UND
DIENSTLEISTER

Mag. Simone Mitterhauser
Next-Immobilien

+43 664 380 12 66
mitterhauser@nextimmobilien.at

ORDINATIONEN UND
THERAPIEPRAXEN

Wolfgang Ortner
Wolfgang Ortner Management-
und Beteiligungs GmbH

+43 664 18 17 0 13
office@wo-immo.at

GASTRONOMIE

Mag. Eduard Altendorfer
Netzwerk Gruppe

+43 732 246 960
edi@netzwerkgruppe.at

Unterstützung für neue Geschäftstreibende

Das Stadtmarketing Traun unterstützt zukünftige Mieter bei Behördenwegen
und mit zahlreichen, kostenlosen Werbemöglichkeiten.

Stadtmarketing Traun GmbH
+43 7229 23 828,
office@stadtmarketing-traun.at

Projektpartner

Architektur: t-hoch-n ZIVILTECHNIKER GmbH
Örtliche Bauaufsicht, Ausschreibung: Schmidthaler Planung Bauaufsicht GmbH
TGA, Fachbauaufsicht: Tgaplan Gebäudetechnik GmbH
Statik & Bauphysik: Dipl. Ing. Alexander Katzkow & Partner GmbH
Brandschutz: Mag. Michael Hartisch GmbH
Geologie: Dr. phil. Peter Baumgartner und Mitgesellschafterin
Verkehrskonzept: Axis Ingenieurleistungen ZT GmbH
Gastronomiekonzept: Supastudio Innenarchitektur
Lichtkonzept: Zumtobel GmbH
Finanzierungspartner: Raiffeisenbank Walding-Ottensheim

AVORIS

AVORIS STZ Dionysen GmbH
Karlgasse 15/5, 1040 Wien
T +43 1 585 02 84
office@avoris.at

avoris.at