

HAUS WIEDERSTEIN

BÜRO ODER PRAXIS • GESCHÄFTSLOKAL MIETEN

HAUS WIEDERSTEIN

KLEINZELL IM MÜHLKREIS 10 • 4115

OKTOBER 2025

HAUS WIEDERSTEIN

MODERNE, HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR MIT TRADITIONELLEN RÄUMEN



Die Räumlichkeiten befinden sich im Haus Wiederstein - das steht für Generationen übergreifendes Zusammenkommen inmitten von Kleinzell im Mühlkreis. Synergieeffekte ergeben sich durch die bereits vermietete Physiotherapeutische Praxis, durch die Hebamme, durch die Bewohner:innen im Obergeschoss des Wohnen mit Service (Betreubares Wohnen) und deren Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss.

Ihre Geschäftsidee profitiert von einem gemeinsamen Außenauftritt des Haus Wiederstein.

Die Verbindung von traditionellen Gewölberäumen mit modernen Glaselementen verleiht dem Gebäude eine einzigartige Atmosphäre.

Die Räumlichkeiten stehen für Büro-, Handels-,



Gewerbe- oder therapeutische Einrichtungen zur Verfügung. Um eine optimale Zusammenarbeit zu garantieren suchen wir vorrangig Nutzungen aus den Bereichen Gesundheit, Wohlbefinden, Kosmetik, aber auch Coaching bzw. Therapie oder Bürotätigkeiten.

Jetzt können Ihre baulichen Wünsche und Voraussetzungen für den erfolgreichen Betrieb noch berücksichtigt werden.

Die Fertigstellung erfolgt im April 2025. Derzeit gibt es keine Verzögerungen auf der Baustelle.

Das Haus Wiederstein war ein ehemaliges Gasthaus und wird momentan von dem Linzer Architekturbüro „Architekturfachgeschäfte“ unter der



Projektkoordination der „SPES Zukunftsakademie“ hochwertig umgebaut und ist schon jetzt ein bekanntes Projekt zum Thema Nachhaltigkeit und Bauen im Bestand. Im Obergeschoss werden bis zu zehn Wohnungen an ältere Menschen vermietet. Ihr Tun wird durch die gemeinsame Eröffnung, die Vermarktung und dem vorbildhaften Charakter des Haus Wiederstein profitieren.

Kleinzell im Mühlkreis hat 1422 Einwohner:innen und bietet einen belebten Ortskern. Nur eine Gehminute entfernt liegt das Zeller Kaufhaus, die Gemeinde, Schule und Kindergarten. Durch die Gehdistanzen gibt es viel Laufkundschaft für Ihre Praxis, Geschäft, Büro, ... und Sie würden Teil vom Haus Wiederstein werden.

GESCHÄFTSFLÄCHEN

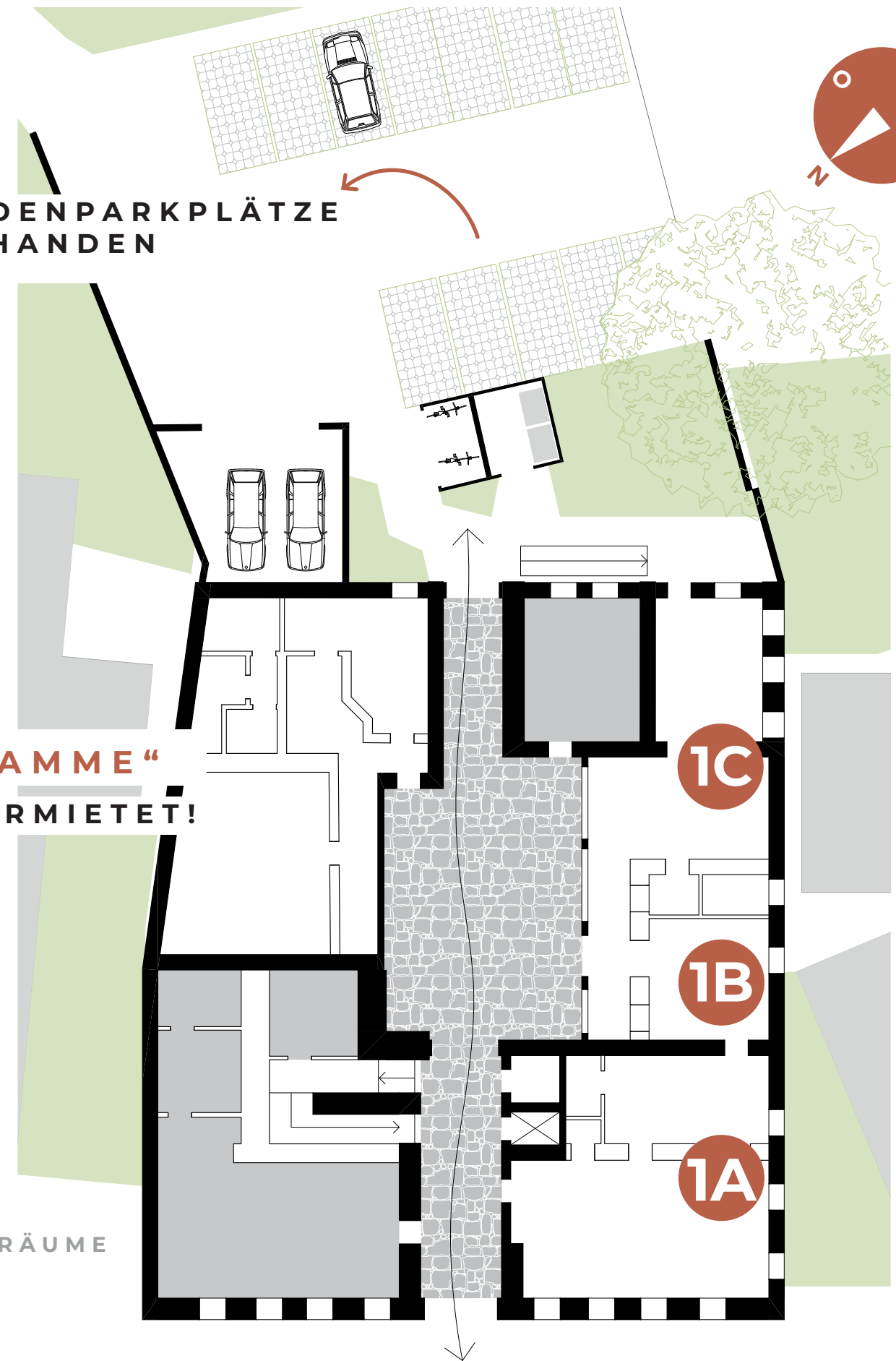
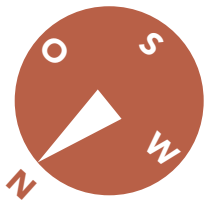
EIN HAUS: VIELE MÖGLICHKEITEN

„PHYSIO & HEBAMME“
ERFOLGREICH VERMIETET!

GEMEINSCHAFTSRÄUME
DER BEWOHNER

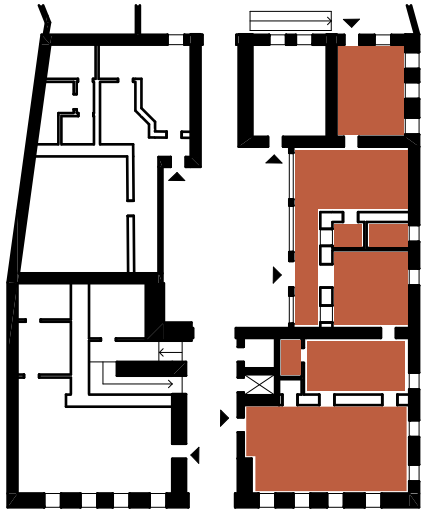
KUNDENPARKPLÄTZE
VORHANDEN

ERDGESCHOSS



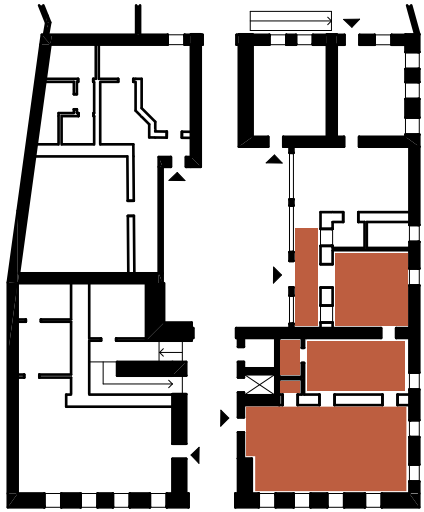
NUTZUNGSBEISPIELE & VARIANTEN

1

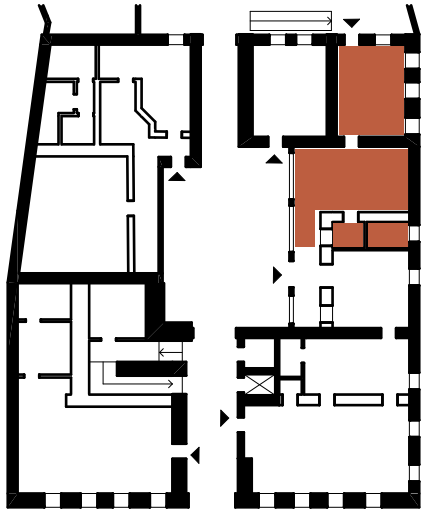


184 m²
1656,00€ (Netto)

1A & 1B



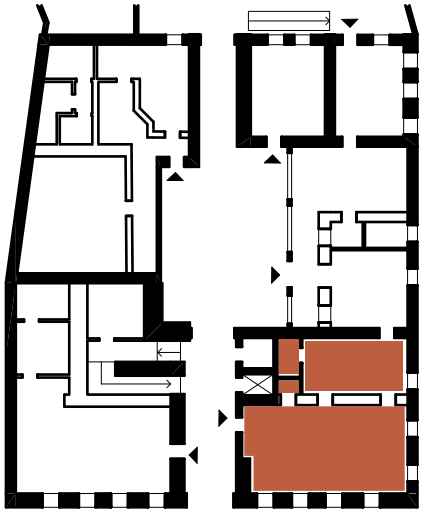
1C



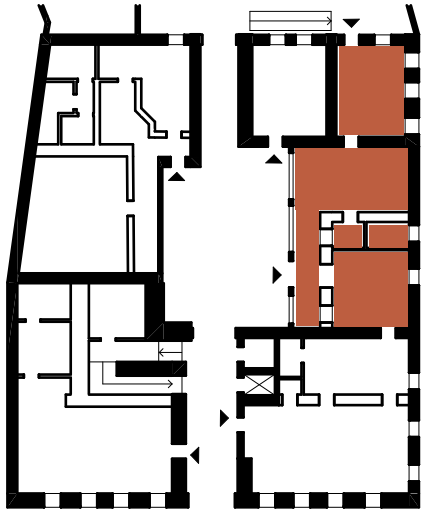
115 m²
1035,00€ (Netto)

69 m²
621,00€ (Netto)

1A



1B & 1C



83 m²
747,00€ (Netto)

100 m²
900,00€ (Netto)

VERSCHIEDENE VARIANTEN
SIND MÖGLICH.
KONTAKTIEREN SIE UNS UND
TEILEN SIE MIT UNS IHRE
WÜNSCHE.

EIN ORT VIELE
MÖGLICHKEITEN.

ZUSAMMENSETZUNG DER GESAMTMIETE

- + NETTOMIETE: 9,00€/m²
- + 20% UST
- + BETRIEBSKOSTEN: 1,75€/m²

GESAMTMIETE: 12,55€/m²

+ HEIZUNG, STROM

RAUM FÜR IHREN BUSINESS-TRAUM



**THERAPIE KOSMETIK BÜRO
COACHING CO-WORKING
WOHLBEFINDEN GESUNDHEIT**

RAUM 1

184 m²



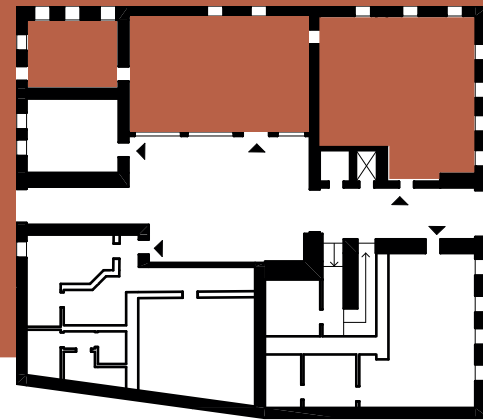
BARRIEREFREI



MIT TERRASSE

MIETE

1656,00 € (Netto)



BEISPIEL: BÜRO

Die Darstellungen beschreiben einen Einrichtungsvorschlag. Möblierungen und Ausstattungen sind nicht inkludiert. Änderungen im Zuge der Ausführung bzw. Darstellungsfehler vorbehalten. Änderungen in der Ausführung können ohne vorherige Rücksprache erfolgen.



**WOHNEN
MIT SERVICE**
EIN PROJEKT VON SPES

1 EINGANG
7,75 m² (FLIESEN)

2 BÜRO 1
24,27 m² (HOLZ)

3 BÜRO 2
32,57 m² (HOLZ)

4 MULTIMEDIARAUM
28,74 m² (HOLZ)

5 BESPRECHUNG
22,35 m² (HOLZ)

6 BÜRO 3
57,35 m² (HOLZ)

7 WC
3,61 m² (FLIESEN)

8 WC MIT VORRAUM
7,54 m² (FLIESEN)

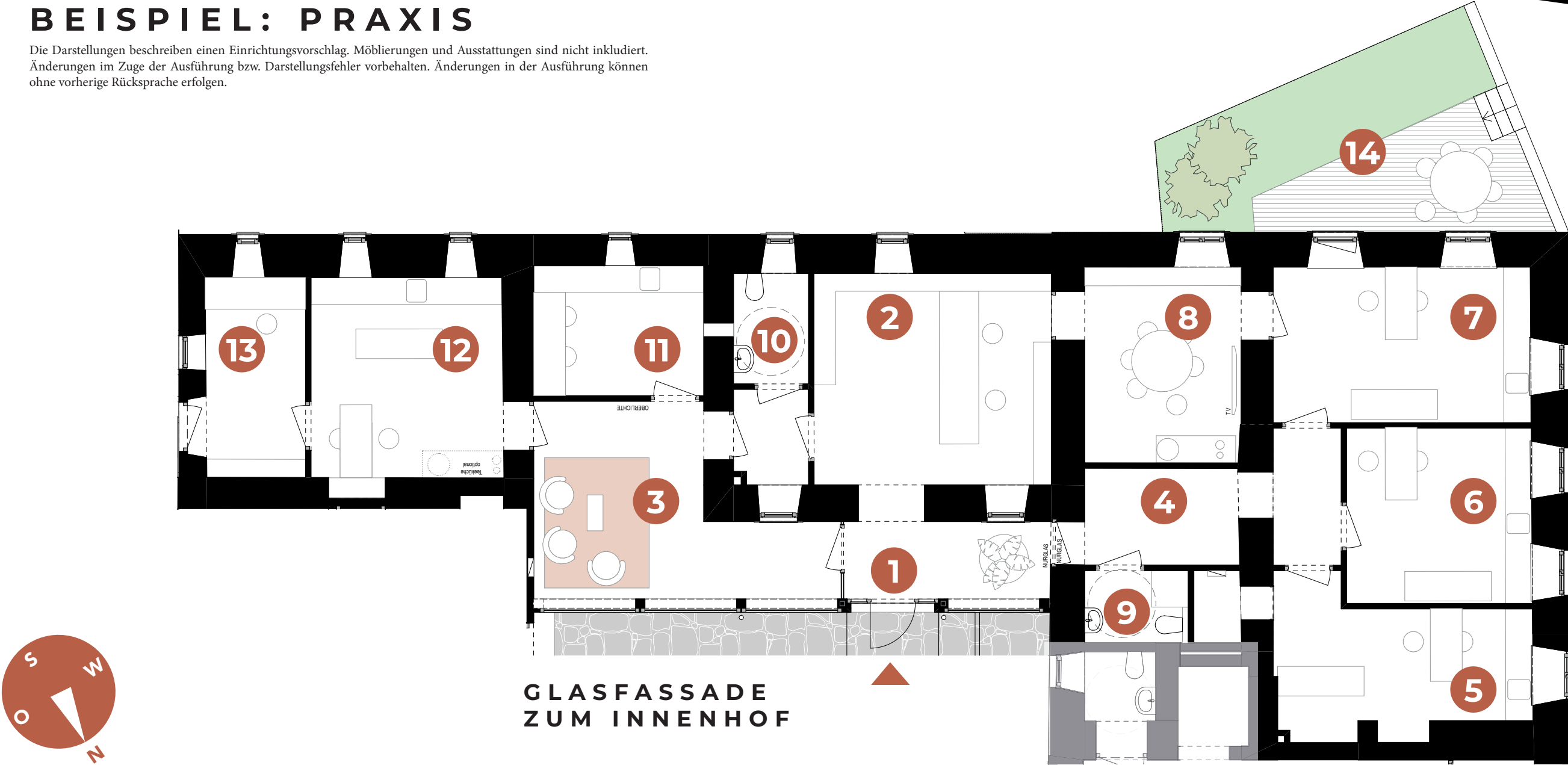
9 TERRASSE+GARTEN
12,68 m² (HOLZ) + 16,57 m²

RAUM 1



BEISPIEL: PRAXIS

Die Darstellungen beschreiben einen Einrichtungsvorschlag. Möblierungen und Ausstattungen sind nicht inkludiert. Änderungen im Zuge der Ausführung bzw. Darstellungsfehler vorbehalten. Änderungen in der Ausführung können ohne vorherige Rücksprache erfolgen.



1 EINGANG
11,56 m² (FLIESEN)

2 EMPFANG
24,27 m² (HOLZ)

3 WARTEBEREICH
21,4 m² (HOLZ)

4 VERBINDUNG
13,0 m² (HOLZ)

5 RAUM 1
15,24 m² (HOLZ)

6 RAUM 2
15,62 m² (HOLZ)

7 RAUM 3
19,34 m² (HOLZ)

8 SOZIALRAUM
14,80 m² (HOLZ)

9 WC
3,61 m² (FLIESEN)

10 WC MIT VORRAUM
7,54 m² (FLIESEN)

11 LABOR
11,15 m² (HOLZ)

12 RAUM 4
18,45 m² (HOLZ)

13 BÜRO, UMKLEIDE
9,55 m² (HOLZ)

14 TERRASSE+GARTEN
12,68 m² (HOLZ) + 16,57 m²

RAUM 1A&1B

115 m²



BARRIEREFREI



MIT TERRASSE

1 EINGANG
7,75 m² (FLIESEN)

2 RAUM 2
24,27 m² (HOLZ)

3 RAUM
22,35 m² (HOLZ)

4 RAUM 1
57,35 m² (HOLZ)

5 WC
3,61 m² (FLIESEN)

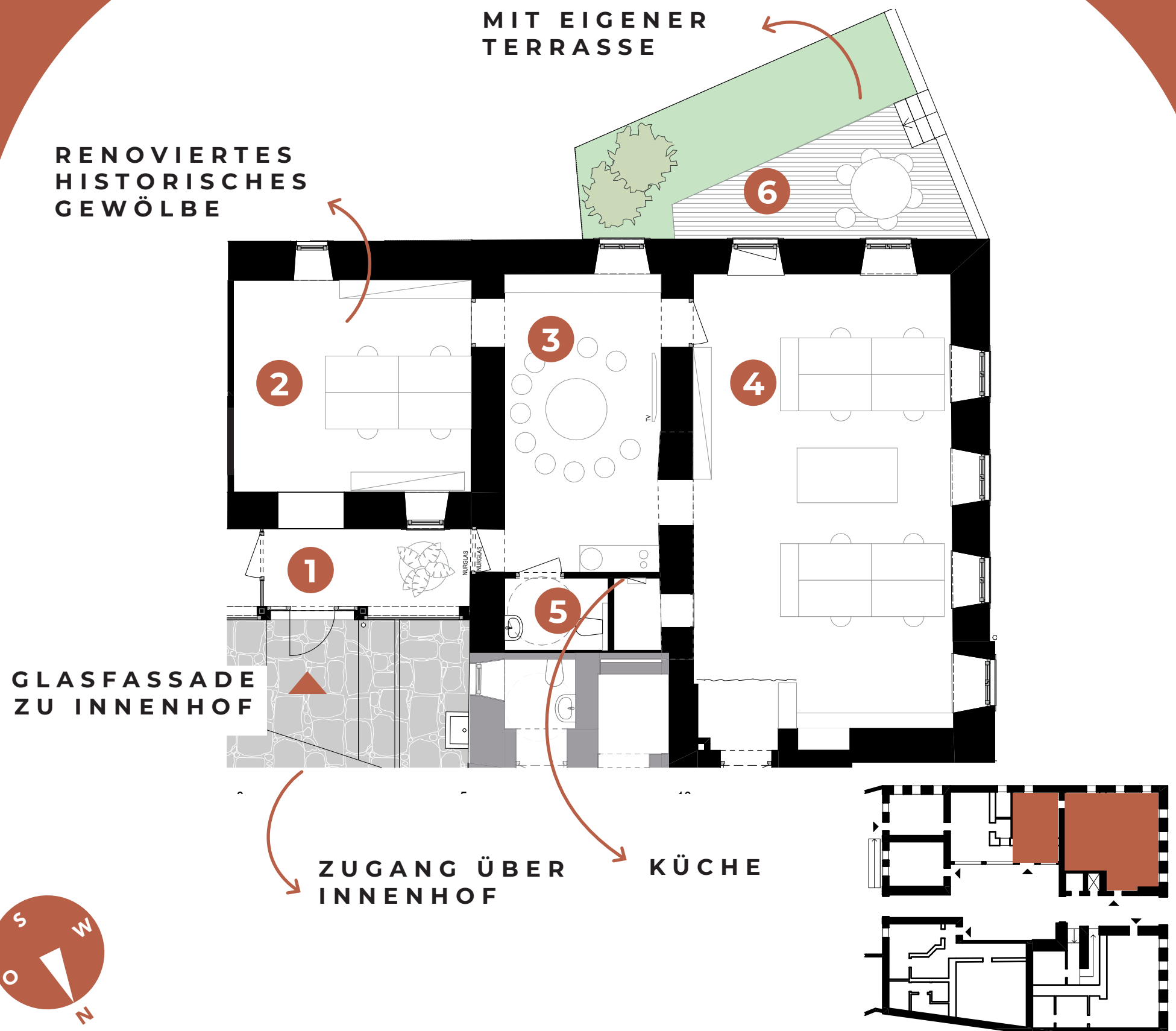
6 TERRASSE + GARTEN
12,68 m² (HOLZ) + 16,57 m² (RASEN)

MIETE

1035,00 € (Netto)



**WOHNEN
MIT SERVICE**
EIN PROJEKT VON SPES



Die Darstellungen beschreiben einen Einrichtungsvorschlag. Möblierungen und Ausstattungen sind nicht inkludiert. Änderungen im Zuge der Ausführung bzw. Darstellungsfehler vorbehalten. Änderungen in der Ausführung können ohne vorherige Rücksprache erfolgen.

RAUM 1C

69 m²



BARRIEREFREI

1 RAUM 1
28,98 m² (HOLZ)

2 RAUM 2
21,88 m² (HOLZ)

3 SOZIALRAUM
10,69 m² (HOLZ)

4 WC MIT VORRAUM
7,54 m² (FLIESEN)

MIETE

621,00 € (Netto)

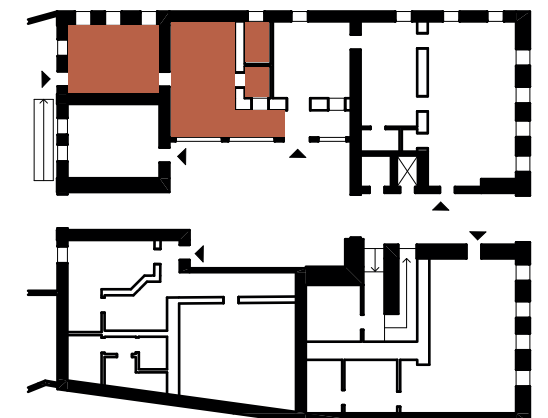


**WOHNEN
MIT SERVICE**
EIN PROJEKT VON SPES



**RENOVIERTES
HISTORISCHES
GEWÖLBE**

**GLASFASSADE
ZUM INNENHOF**



Die Darstellungen beschreiben einen Einrichtungsvorschlag. Möblierungen und Ausstattungen sind nicht inkludiert. Änderungen im Zuge der Ausführung bzw. Darstellungsfehler vorbehalten. Änderungen in der Ausführung können ohne vorherige Rücksprache erfolgen.

RAUM 1A

83 m²



BARRIEREFREI



MIT TERRASSE

1 BÜRORAUM

57,35 m² (HOLZ)

2 BESRPECHUNG

22,35 m² (HOLZ)

3 WC

3,61 m² (FLIESEN)

4 TERRASSE+GARTEN

12,68 m² (HOLZ) + 16,57 m² (RASEN)

MIETE

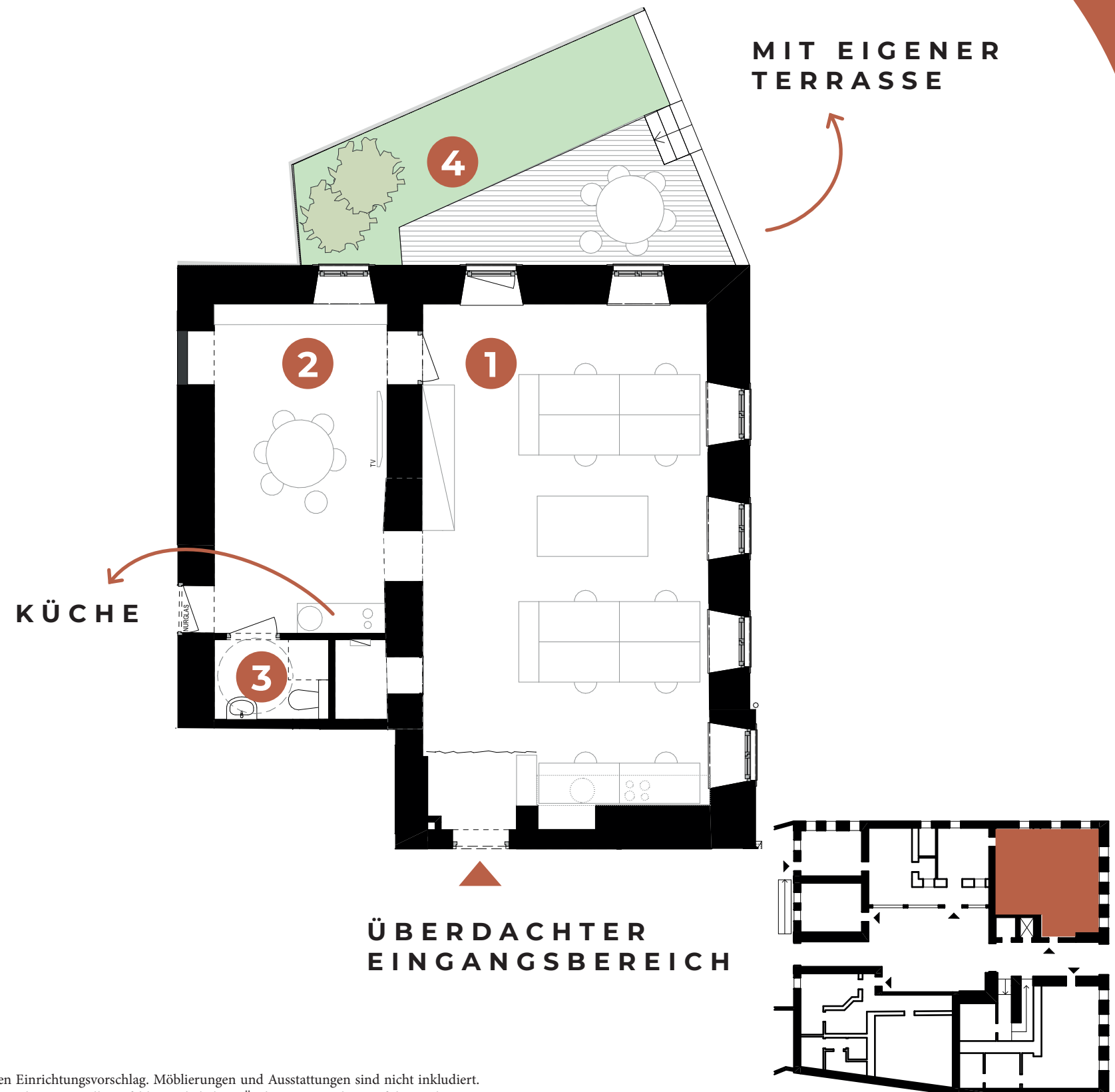
747,00 € (Netto)



**WOHNEN
MIT SERVICE**
EIN PROJEKT VON SPES



Die Darstellungen beschreiben einen Einrichtungsvorschlag. Möblierungen und Ausstattungen sind nicht inkludiert. Änderungen im Zuge der Ausführung bzw. Darstellungsfehler vorbehalten. Änderungen in der Ausführung können ohne vorherige Rücksprache erfolgen.



RAUM 1B&1C

100 m²



BARRIEREFREI

1 EINGANG
11,50 m² (FLIESEN)

2 RAUM
17,60 m² (HOLZ)

3 WC MIT VORRAUM
7,54 m² (FLIESEN)

4 SOZIALRAUM
10,69 m² (HOLZ)

5 RAUM 1
24,27 m² (HOLZ)

6 RAUM 2
28,98 m² (HOLZ)

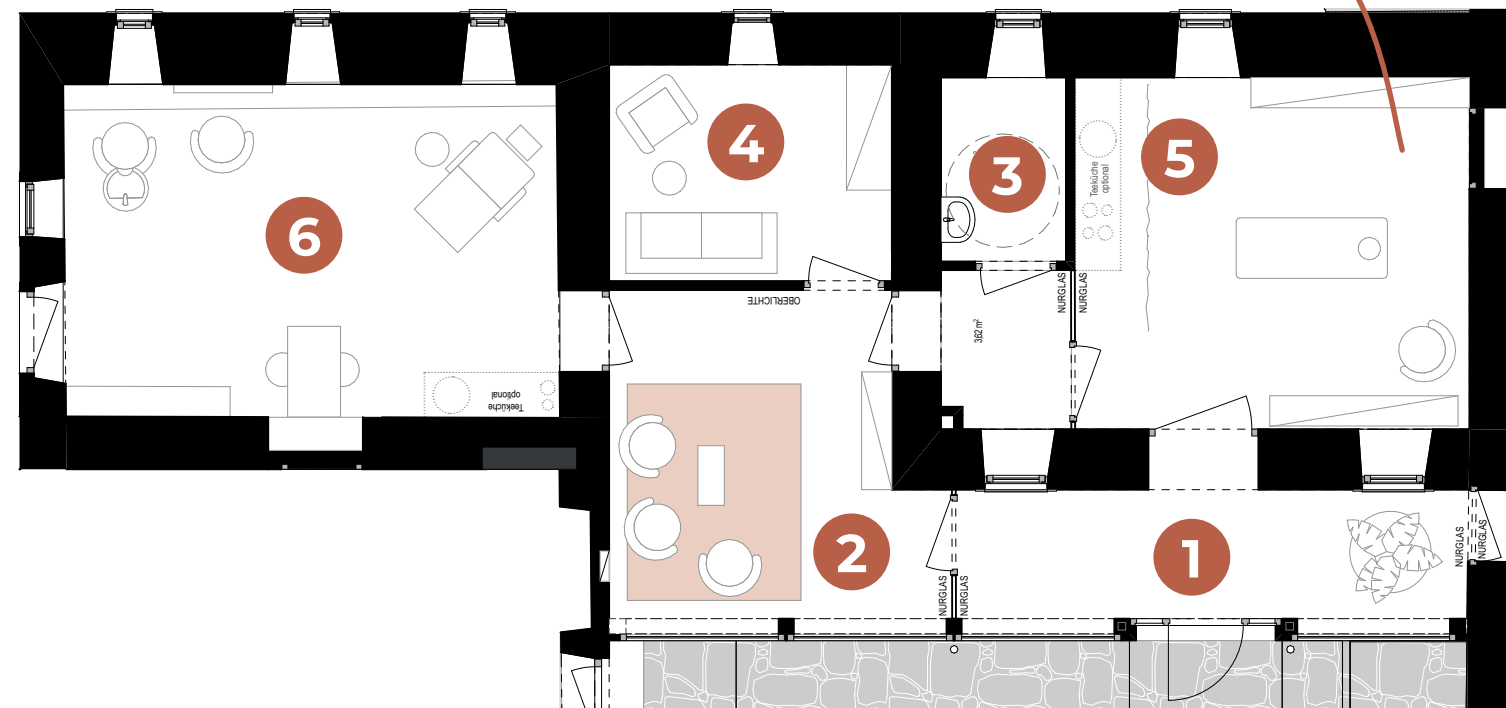
MIETE

900 € (Netto)



**WOHNEN
MIT SERVICE**
EIN PROJEKT VON SPES

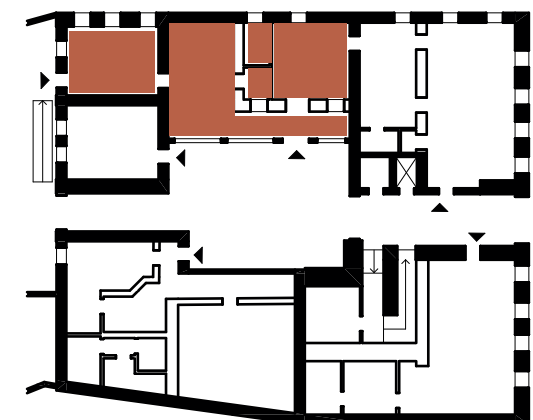
RENOVIERTES
HISTORISCHES
GEWÖLBE



BEISPIEL: KOSMETIKSTUDIO



Die Darstellungen beschreiben einen Einrichtungsvorschlag. Möblierungen und Ausstattungen sind nicht inkludiert. Änderungen im Zuge der Ausführung bzw. Darstellungsfehler vorbehalten. Änderungen in der Ausführung können ohne vorherige Rücksprache erfolgen.



STANDORT KLEINZELL IM MÜHLKREIS

Kleinzell im Mühlkreis bietet eine hohe Lebensqualität. Einerseits lädt die Natur zum Verweilen ein, andererseits hat der Ortskern alles, was im Alltag benötigt wird.

Nur eine Gehminute entfernt liegt das Zeller Kaufhaus. Ein neuer Nahversorger mit Café und die Möglichkeit auch nach den Öffnungszeiten wie an Feiertagen einkaufen gehen zu können.

In sieben Gehminuten befindet sich der nächste allgemein Arzt mit Apotheke. Im Erdgeschoss des Hauses können Sie den Physiotherapeut aufsuchen.



STANDORT

ORTSKERN

Kleinzell im Mühlkreis ist eine charmante, aktive und gut frequentierte Gemeinde im Mühlviertel.

Der Ortskern bietet den Bürger:innen ein lebendiges Dorfleben wo die Freizeit verbracht wird, aber auch alles wichtige für den Alltag wie Bildung, Einkaufsmöglichkeiten oder ärztliche Versorgung vorhanden ist.

Zum Herzstück von Kleinzell im Mühlkreis zählt das Haus Wiederstein, das durch seine zentrale Lage, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnen und Gewerbe und der vielen Generationen, die involviert sind, schon jetzt eine wichtige Rolle im Gemeindeleben spielt.

FREQUENZ UND NACHFRAGE

Die attraktive Lage im Zentrum von Kleinzell bietet das Haus Wiederstein ideale Voraussetzungen für Gesundheitsberufe wie Heilpraxen, aber auch Wohlbefinden wie Massage- oder Kosmetikstudios.

Gegenüber des Haus Wiederstein befindet sich das Gemeindeamt.

In Gehdistanz befindet sich auch das Zeller Kaufhaus, das sich großer Beliebtheit erfreut, da es auch ein Caféhaus ist und zudem auch nach den Öffnungszeiten ein Einkauf möglich ist. Durch das erfolgreiche Kaufhaus wird deutlich, dass in Kleinzell eine Nachfrage nach lokalen Dienstleistungen und Angeboten besteht.

VONEINANDER PROFITIEREN

Die Zusammenspiel von den unterschiedlichen Nutzer:innen im Erdgeschoss und den Bewohner:innen schafft eine dynamische und lebendige Atmosphäre, die sowohl geschäftliche als auch persönliche Vorteile verschafft.

Sie werden vom Nutzungsmix, der Frequenz und dem gemeinsamen Auftritt profitieren und dadurch Kund:innen gewinnen.





FRAGEN? INTERESSE? KONTAKTIEREN SIE UNS:

JOHANNES BRANDL
PROJEKTKOORDINATOR
SPES ZUKUNFTSAKADEMIE

0664 44 10 607
brandl@spes.co.at

ADRESSE HAUS WIEDERSTEIN
KLEINZELL IM MÜHLKREIS 10
4115 KLEINZELL
IM MÜHLKREIS



EIN PROJEKT VON SPES

**WOHNEN
MIT SERVICE**
KLEINZELL