Am Grünmarkt I Neubauprojekt I Linz - Urfahr

Objektnummer: 5738/2015

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaarstraße 11 und 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,32 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	538.287,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH
Hirschgasse 3
4020 Linz

T +43 732 66 51 80

H +4

Gern
Verf

REISETBAUER
IMMOBILIEN

Wohn- und Geschäftshaus
Am Grünmarkt

Top 3.3.N

Essen/Wohnen	32,04m²
Gang	6,37m²
WC	2,24m²
Bad	4,98m²
SZ	14,85m²
AR/SR	4,79m²
Homeoffice	7,05m²
WOHNFLÄCHE	72,32m²
Loggia	4,66m²

VORABZUG

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung dient als Einrichtungsvorschlag. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen!).
Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer, rechtlich und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern.
Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschreibungen vorbehalten.
Vertragsgrundlage sind ausschließlich die dem Vertrag beiliegenden Pläne und Ausstattungsbeschreibungen.

Objektbeschreibung

Willkommen bei **„Am Grünmarkt“,** einem exklusiven Neubauprojekt, das modernen Komfort und urbanen Lebensstil vereint. Diese Eigentumswohnungen befinden sich in idealer Lage zwischen der Rudolfstraße und dem Mühlkreisbahnhof, direkt am pulsierenden Grünmarkt im begehrten Stadtteil Linz-Urfahr. Der Neubau besteht aus einem 6-geschossigen Baukörper nördlich zur Kaarstraße („Turm N“) sowie einem 8-geschossigen Gebäudeteil südlich zum Grünmarkt („Turm S“) hin. Der Mitteltrakt mit 4 Geschossen verbindet die beiden höheren Gebäudeteile miteinander. Die Wohnungen sind sowohl über einen Lift als auch über das Stiegenhaus und einen internen Erschließungsgang zugänglich. Insgesamt werden 28 Eigentumswohnungen errichtet. Das gesamte 1.OG wird für eine Praxis und Ordinationen ausgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich die Eingangsbereiche für „Turm N“ und „Turm S“ und zusätzlich zwei großflächige Geschäftsflächen. Anleger, Selbstnutzer, Familien, Freunde und Pärchen sind hier genau richtig!

Besonderheiten auf einen Blick

• 28 Eigentumswohnungen I 30 m² bis 150 m² Wohnfläche I 2 Geschäftsflächen

• Traumlage im schönen Urfahr in Linz

• Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie Nahversorgung

• Barrierefreier Zugang / Lift im Haus

• Tiefgaragenparkplätze zum Kauf und Anmietung

• Dreischeiben-Isolierverglasung

• Pflanzentröge als integrierter Teil der Fassade

• Kinderspielplatz direkt Vorort

• Fernwärme - erzeugt durch erneuerbare Energiequellen

• E-Ladestation im 1.UG optional möglich

Der Neubau genießt eine vorzügliche Lage zwischen der Rudolfstraße und dem Mühlkreisbahnhof im begehrten Stadtteil Linz-Urfahr. Die Kaarstraße ist eine ruhige

Wohngegend, bietet jedoch gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie an eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Umgebung des Projekts ist von gepflegten Grünflächen geprägt und bietet eine idyllische Kulisse. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen, die den Bedürfnissen von Familien, Singles und Paaren gerecht werden. Der Standort des Projekts ist somit Teil eines lebendigen und vielfältigen Stadtteils, der eine ideale Umgebung für ein breites Spektrum von Bewohnern darstellt.

„Am Grünmarkt“ bietet Ihnen nicht nur ein exklusives Zuhause in zentraler Lage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür. Die geplante Fertigstellung des Projekts verspricht eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und modernem Wohnkomfort.

TOP 3.3N

Essen/Wohnen: ca. 32,04 m²

Zimmer I: ca. 14,85 m²

Zimmer II: ca. 7,05 m²

Schrankraum/Abstellraum: ca. 4,79 m²

Badezimmer: ca. 4,98 m²

WC: ca. 2,24 m²

Gang: ca. 6,37 m²

Loggia: ca. 4,66 m²

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages zu unterstützen. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches

Naheverhältnis besteht. Irrtum und Änderungen vorbehalten! Es handelt sich bei den Bildern um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren.

Besuchen Sie unsere Projekthomepage unter www.wohnenamgruenmarkt.at oder kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

???????Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie in diesem herausragenden Neubauprojekt. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <175m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <325m
Universität <300m
Höhere Schule <1.325m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <150m
Polizei <100m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <125m
Autobahnanschluss <975m
Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap