# Am Grünmarkt I Neubauprojekt I Linz - Urfahr



Objektnummer: 5738/2466

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:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:151,22 m²Zimmer:4,50

Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf:

B 30,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1.239.274,00 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH Hirschgasse 3 4020 Linz









Variante Top 6.1.S

SZ 01 / SR

14,49m²
SZ 02
17,24m²
SZ 03
10,82m²
VZ 03
10,82m²
VX 8,88m²
AR 4,77m²
WC anp. 2,97m²
WC anp. 2,97m²
WC anp. 2,97m²
WOHNFLÄCHE 151,22m²
Terrasse 21,73m²
FREIFLÄCHEN 35,85m²

VORABZUG



Verkaufspläne Grinco REISETBAUER

## **Objektbeschreibung**

Willkommen bei "Am Grünmarkt", einem exklusiven Neubauprojekt, das modernen Komfort und urbanen Lebensstil vereint. Diese Eigentumswohnungen befinden sich in idealer Rudolfstraße und Mühlkreisbahnhof, Lage zwischen der dem direkt pulsierenden Grünmarkt im begehrten Stadtteil Linz-Urfahr. Der Neubau besteht aus ("Turm 6-geschossigen Baukörper nördlich zur Kaarstraße N") einem 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 6.1S Variante II**

Essen/Wohnen: ca. 76,64 m<sup>2</sup>

Zimmer I: ca. 14,49 m<sup>2</sup>

Zimmer II: ca. 17,24 m<sup>2</sup>

Zimmer III: ca. 10,82 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 6,68 m<sup>2</sup>

WC: ca. 2,97 m<sup>2</sup>

Abstellraum I: ca. 4,77 m<sup>2</sup>

Abstellraum II: ca. 3,34 m<sup>2</sup>

Vorraum: ca. 8,88 m<sup>2</sup>

Gang: ca. 5,39 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 14,12 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 21,73 m<sup>2</sup>

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 <u>www.wohnenamgruenmarkt.at</u> 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 <100m 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