

## **Am Grünmarkt I Neubauprojekt I Linz - Urfahr**



**Objektnummer: 5738/2600**

**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:                   | 65,62 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 522.159,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

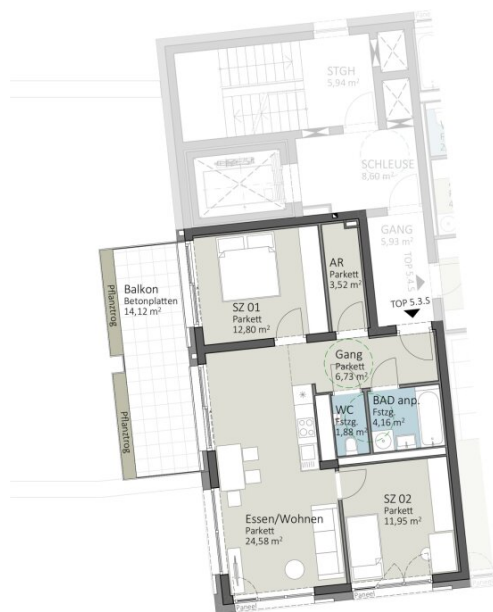


**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz







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 Behördenvorschriften 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 | 30 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 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 5.3S**

Essen/Wohnen: ca. 24,58 m<sup>2</sup>

Zimmer I: ca. 12,80 m<sup>2</sup>

Zimmer II: ca. 11,95 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 4,16 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,88 m<sup>2</sup>

Gang: ca. 6,73 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 3,52 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 14,12 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 [www.wohnenamgruenmarkt.at](http://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 <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