

**Zentrale Lage mit viel Potenzial - 262 m² Geschäftsfläche
mit starker Frequenz, klarer Struktur und vielseitigem
Nutzungspotenzial**



Objektnummer: 6674/300

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	262,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 419,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

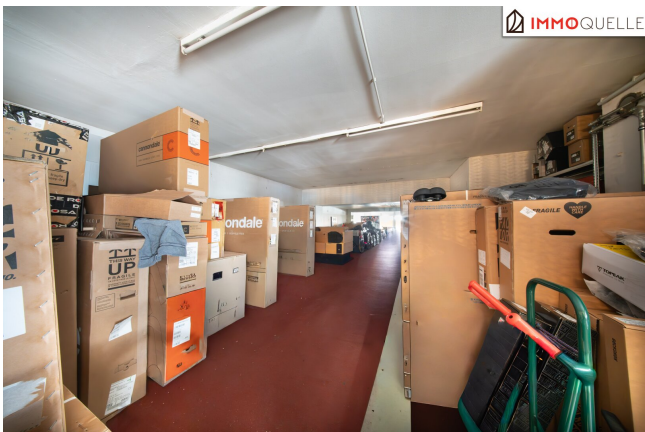


Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

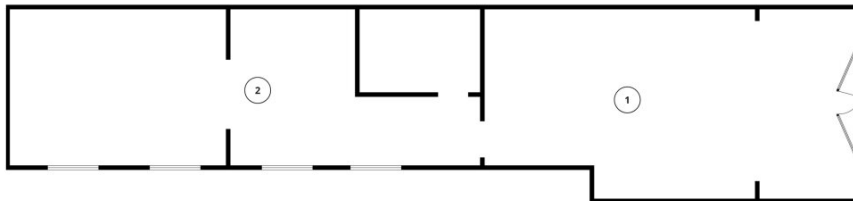






GRUNDRISSPLAN

Top 4



Zentrale Lage mit viel Potenzial

262 m² Geschäftsfläche mit starker Frequenz, klarer Struktur und vielseitigem Nutzungspotenzial



Adresse: Bismarckstraße 14, 4020 Linz

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 79,50 m²

02 GESCHÄFTSLOKAL ca. 182,50 m²

Nutzfläche: ca. 262,00 m²

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: März 2026

Verkauf:



IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Zentrale Lage mit viel Potenzial

262 m² Geschäftsfläche mit starker Frequenz, klarer Struktur und vielseitigem Nutzungspotenzial

Mitten im pulsierenden Gefüge von Linz eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Visionäre und Investoren: Ein Geschäftslokal, das nicht nur Raum bietet, sondern Möglichkeiten schafft. In der Bismarckstraße gelegen, verbindet diese Gewerbefläche zentrale Erreichbarkeit mit einer Lage, die von Frequenz und Sichtbarkeit lebt - die perfekte Bühne für Ihr Geschäftsmodell.

Die rund 262 m² große Nutzfläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und entfaltet sich in einer klar gegliederten, funktionalen Struktur. Bereits beim Betreten wird deutlich: Hier steht Flexibilität im Vordergrund.

Der vordere Bereich eignet sich ideal als großzügige Ausstellungs- oder Verkaufsfläche - perfekt inszeniert durch die Nähe zur Straße und die damit verbundene Kundenfrequenz. Dahinter reißen sich weitere Räume nahtlos aneinander und ermöglichen eine logische Trennung zwischen öffentlichem Geschäftsbereich und internen Arbeitszonen.

Ob Büro, Werkstatt oder Lager - die vorhandene Raumstruktur unterstützt unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Die lineare Anordnung sorgt für effiziente Abläufe und klare Wegeführungen - ein entscheidender Vorteil im täglichen Betrieb. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nebenflächen wie Sanitärbereiche und eine Waschküche.

Ein besonderes Plus ist die zusätzliche Parkfläche im Innenhof, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Anlieferungen optimal genutzt werden kann. Der Innenhof selbst ermöglicht zudem ein komfortables Wenden - ein oft unterschätzter Vorteil im gewerblichen Alltag.

Dieses Geschäftslokal vereint Lage, Flexibilität und Perspektive zu einem Gesamtpaket, das Raum für unternehmerische Entfaltung bietet. Ob etabliertes Konzept oder neue Idee - hier finden Sie die passende Grundlage, um Ihr Vorhaben erfolgreich umzusetzen.

Attraktives Gesamtpaket mit vielfältigen Möglichkeiten

Option 1

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ergibt sich durch die Möglichkeit, zusätzlich eine

Wohnung im selben Gebäude zu erwerben. Für Unternehmer eröffnet sich damit eine äußerst praktische Kombination aus Arbeiten und Wohnen an einem Standort.

Kurze Wege, maximale Flexibilität im Alltag und die unmittelbare Nähe zum eigenen Geschäft schaffen ideale Voraussetzungen für effizientes Arbeiten und eine perfekte Balance zwischen beruflichem und privatem Leben. Die Wohnung überzeugt zudem mit einem großzügigen Außenbereich von ca. 281 m² sowie einem eigenen Swimmingpool und schafft damit einen privaten Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Option 2

Ebenso besteht die Option, ein umfassendes Gesamtpaket zu erwerben, das neben dem Geschäftslokal auch alle drei Wohnungen im Haus umfasst. Dadurch entstehen vielseitige Perspektiven - sei es als ganzheitliches Investment, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristig werthaltiges Immobilienensemble in zentraler Lage.

Diese flexible Paketlösung verleiht dem Angebot eine besondere Qualität und eröffnet weit mehr als nur eine klassische gewerbliche Nutzung.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Matthias Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap