

**Arbeiten, wohnen, profitieren - Vielseitiges Geschäftslokal
im Erdgeschoss mit darüberliegender Wohnung, Garten
und Swimmingpool in zentraler Lage**



Objektnummer: 6674/306

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	370,18 m²
Zimmer:	7
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	785.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

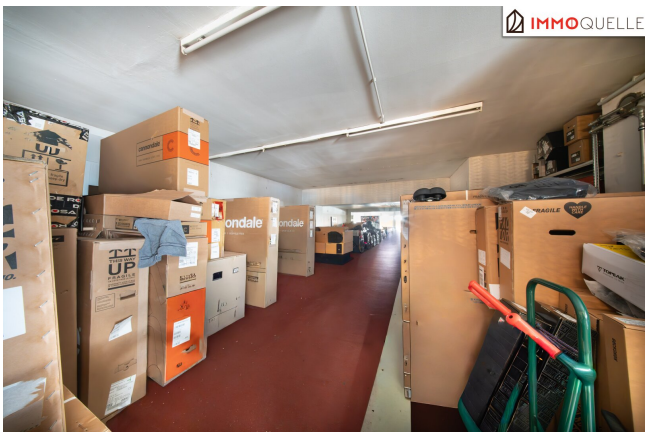
T +43 660 70 56 199

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







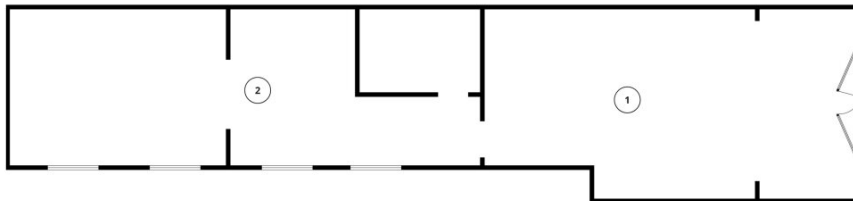






GRUNDRISSPLAN

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

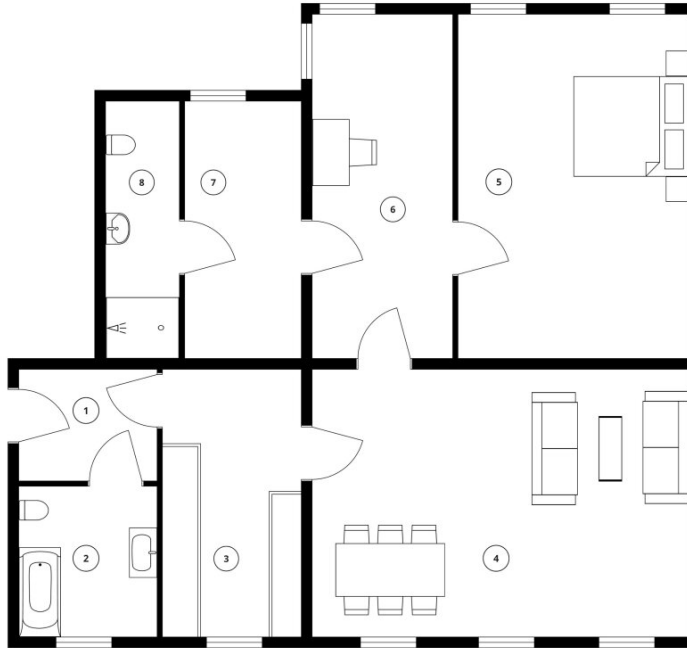
Verkauf:



IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN



Zwischen Stadt und Rückzugsort

Großzügige Wohnung mit durchdachter
Raumaufteilung, privatem Garten und
Swimmingpool – urbanes Wohnen neu gedacht



Adresse: Bismarckstraße 14, 4020 Linz

01	VORRAUM	ca. 4,73 m ²
02	BADEZIMMER	ca. 7,08 m ²
03	KÜCHE	ca. 11,37 m ²
04	WOHNEN	ca. 38,13 m ²
05	SCHLAFEN	ca. 23,62 m ²
06	VORRAUM	ca. 13,12 m ²
07	ANKLEIDE	ca. 6,62 m ²
08	BADEZIMMER	ca. 3,51 m ²

Nutzfläche: ca. 108,18 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

Arbeiten, wohnen, profitieren

Vielseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoss mit darüberliegender Wohnung, Garten und Swimmingpool in zentraler Lage

Mitten im pulsierenden Gefüge von Linz eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Visionäre und Investoren: Ein Immobilienpaket, das nicht nur Raum bietet, sondern Möglichkeiten schafft. In der Bismarckstraße gelegen, vereint dieses Ensemble ein vielseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoss mit einer darüberliegenden Wohnung - die perfekte Kombination aus Arbeiten und Wohnen an einem Standort.

Geschäftslokal: Die rund 262 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss überzeugt durch eine klar gegliederte, funktionale Struktur und maximale Flexibilität. Bereits beim Betreten zeigt sich das Potenzial: Der vordere Bereich eignet sich ideal als großzügige Ausstellungs- oder Verkaufsfläche, perfekt inszeniert durch die Nähe zur Straße und die damit verbundene hohe Kundenfrequenz. Dahinter schließen weitere Räume nahtlos an 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 im täglichen Betrieb. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nebenflächen wie Sanitärbereiche und eine Waschküche.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist die ca. 66 m² große Parkfläche im Innenhof, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Anlieferungen optimal genutzt werden kann und komfortables Rangieren ermöglicht.

Wohnung: Direkt darüber befindet sich die zugehörige Wohnung, die einen gelungenen Gegenpol zum geschäftigen Alltag bildet. Auf rund 108 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss entfaltet sich ein durchdachter Grundriss, der Großzügigkeit und Struktur harmonisch verbindet. Der zentral gelegene Wohn- und Essbereich bildet mit ca. 38 m² das Herzstück der Wohnung - hell, offen und vielseitig nutzbar. Ergänzt wird dieser durch eine funktional integrierte Küche sowie weitere Räume, die sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Tageslicht, ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sowie ein separater Ankleideraum runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Ein besonderes Highlight ist der rund 281 m² große Garten - eine private Grünfläche mitten in der Stadt. Mit Gartenhütte und eigenem Swimmingpool entsteht hier eine außergewöhnliche Rückzugsoase, die Ruhe, Erholung und Lebensqualität auf ein neues Niveau hebt. Zusätzlich

besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer Terrasse auf der Innenseite, vorbehaltlich behördlicher Genehmigung.

Dieses einzigartige Gesamtpaket vereint unternehmerische Präsenz mit privatem Wohnkomfort auf ideale Weise. Kurze Wege, maximale Effizienz und die seltene Kombination aus Gewerbe und Wohnen machen diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit in zentraler Lage von Linz.

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