

**Zwischen Stadt und Rückzugsort - Großzügige Wohnung
mit durchdachter Raumaufteilung, privatem Garten und
Swimmingpool - urbanes Wohnen neu gedacht**



Objektnummer: 6674/297

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	108,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	281,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	335.000,00 €
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

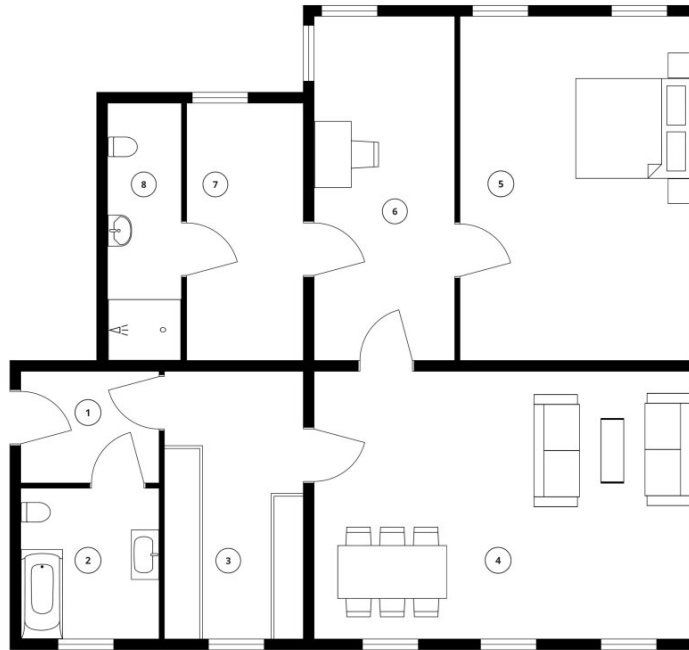








GRUNDRISSPLAN



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

Zwischen Stadt und Rückzugsort

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

Willkommen an einem Ort, der Gegensätze auf besondere Weise vereint: urbanes Leben und private Rückzugsoase. In zentraler Lage von Linz, eingebettet in eine ruhige Seitenstraße, befindet sich diese besondere Wohnung mit großzügigem Außenbereich. Im 1. Stock gelegen, erstreckt sie sich über rund 108 m² und überzeugt mit einer klaren, durchdachten Raumaufteilung, die Klarheit und Raumgefühl auf angenehme Weise vereint.

Schon beim Eintreten entsteht ein angenehmes Gefühl von Übersicht und Struktur. Der Vorraum verbindet die einzelnen Bereiche auf natürliche Weise und schafft einen klaren, ruhigen Einstieg in die Wohnung. Rechter Hand befindet sich das erste Badezimmer, das dank eines Fensters von natürlichem Licht durchflutet wird.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in die Küche, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt und verbindendes Element innerhalb der Wohnung fungiert. Direkt anschließend folgt das Herzstück der Wohnung: der zentrale Wohn- und Essbereich. Mit rund 38 m² bildet er den Mittelpunkt des täglichen Lebens - hell, großzügig und vielseitig nutzbar.

Angrenzend daran liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich oder ruhiger Rückzugsort eignet. Dahinter liegt das sonnige Schlafzimmer - ruhig gelegen und mit einer Atmosphäre, die den Tag sanft beginnen lässt. Ein separater Ankleideraum sowie ein zusätzliches Badezimmer ergänzen den privaten Bereich sinnvoll und unaufdringlich.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf der Innenseite eine Terrasse zu realisieren - vorbehaltlich behördlicher Genehmigung und mit sehr guten baulichen Voraussetzungen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der rund 281 m² große Garten, der sich als private Grünfläche mitten in der Stadt präsentiert. Ergänzt durch eine Gartenhütte und einen Swimmingpool entsteht hier ein Rückzugsort, der Raum für Erholung und gemeinsame Momente bietet - fernab vom städtischen Trubel.

Attraktives Gesamtpaket mit vielfältigen Möglichkeiten

Zusätzlich bietet sich Ihnen eine seltene und besonders attraktive Erweiterungsmöglichkeit: Im selben Gebäude kann ein großzügiges Geschäftslokal im Erdgeschoss mit ca. 262,00 m²

Fläche sowie einer zugehörigen Parkfläche von ca. 66 m² erworben werden. Diese Kombination eröffnet vielseitige Perspektiven - sei es zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als zukunftsorientierte Investition mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

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