

Wohn- und Geschäftspaket inmitten von Linz: Ein Ensemble voller Möglichkeiten - Geschäftslokal und drei Wohnungen vereinen Ertrag, Flexibilität und Wohnqualität in zentraler Lage von Linz



Objektnummer: 6674/305

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	577,15 m ²
Garten:	281,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
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

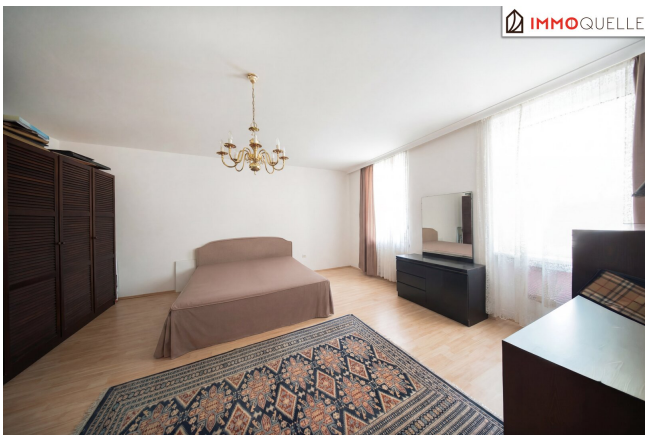
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

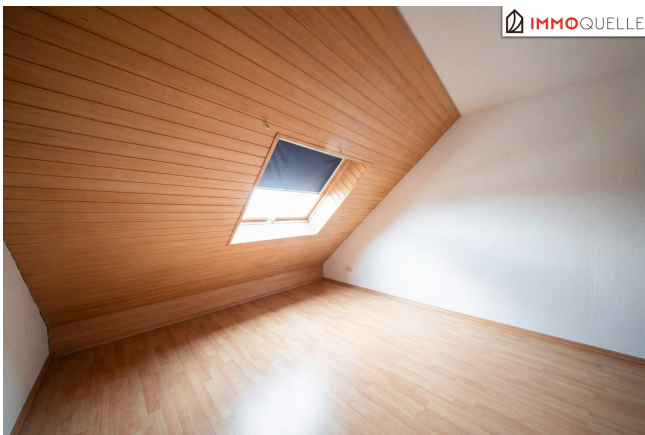












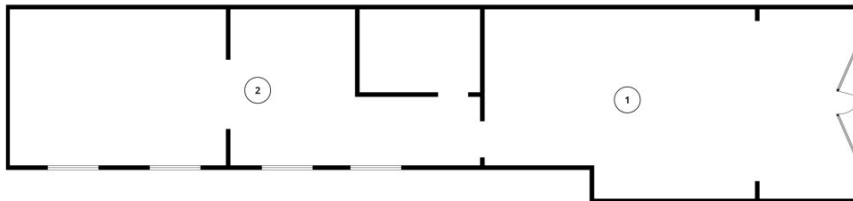






GRUNDRISSPLAN

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

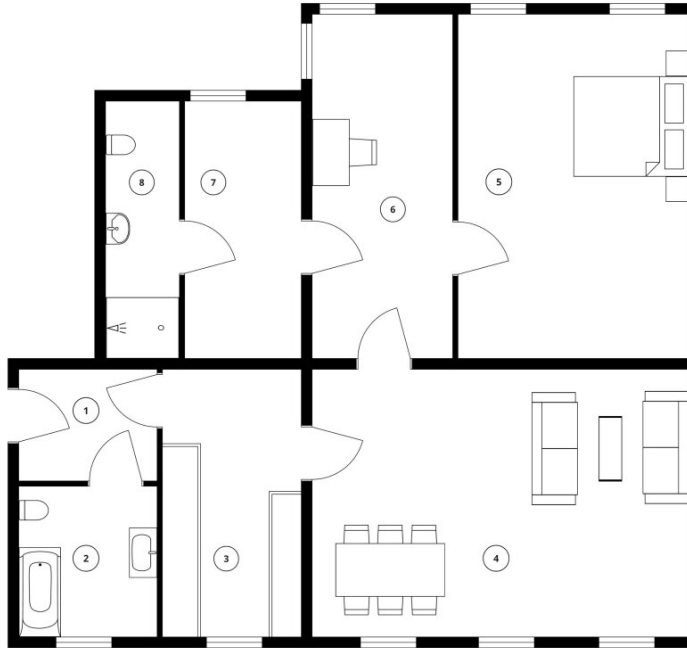
Verkauf:



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

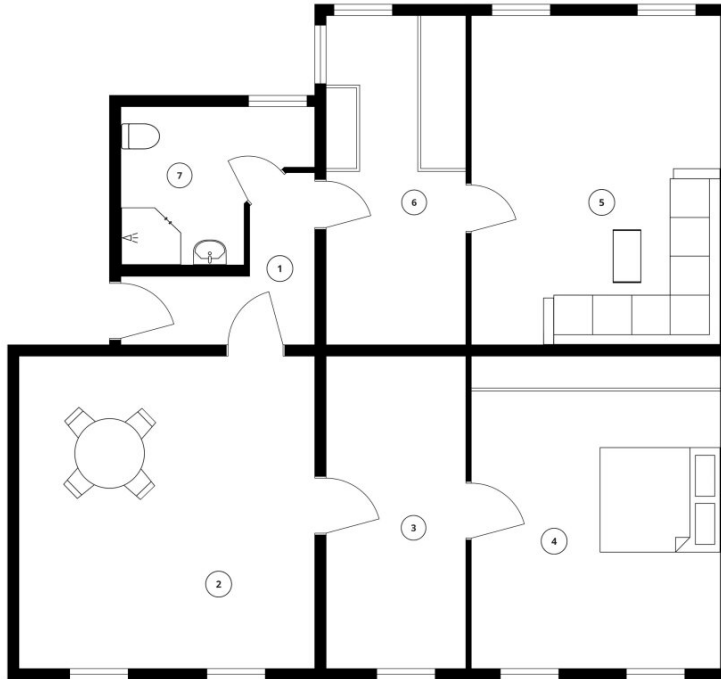
Verkauf:



IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN



Ihr Rückzugsort mitten in Linz

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit flexibler
Raumaufteilung und zentraler Lage



Adresse: Bismarckstraße 14, 4020 Linz

01	VORRAUM	ca. 5,58 m ²
02	ZIMMER	ca. 27,68 m ²
03	ZIMMER	ca. 13,68 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 24,45 m ²
05	WOHNEN	ca. 24,08 m ²
06	KÜCHE	ca. 13,71 m ²
07	WC	ca. 2,34 m ²

Wohnfläche: **ca. 111,52 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

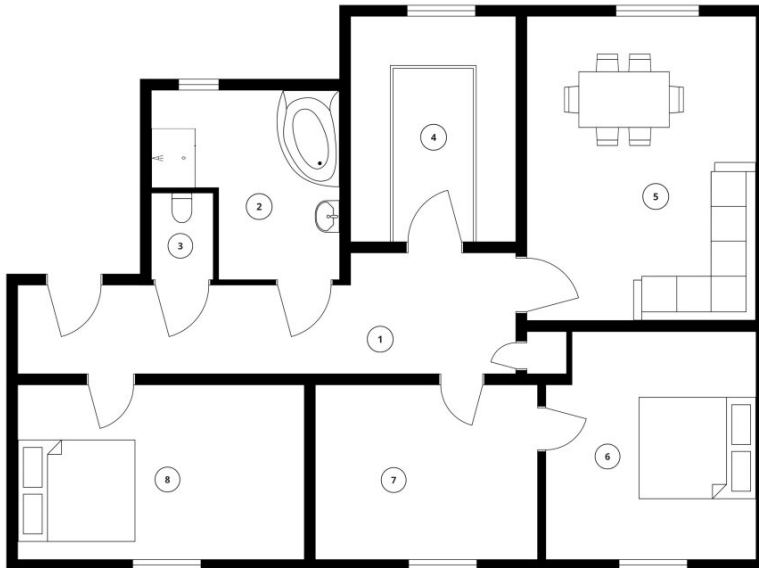
Verkauf:



IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN



Wo Stadt auf Ruhe trifft

Charmante Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss & urbanem Lebensgefühl



Adresse: Bismarckstraße 14, 4020 Linz

01	VORRAUM	ca. 9,20 m ²
02	BADEZIMMER	ca. 10,00 m ²
03	WC	ca. 1,60 m ²
04	KÜCHE	ca. 9,80 m ²
05	WOHNEN	ca. 27,20 m ²
06	SCHLAFEN	ca. 15,85 m ²
07	ZIMMER	ca. 8,00 m ²
08	SCHLAFEN	ca. 13,80 m ²

Wohnfläche: ca. 95,45 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

Ein Ensemble voller Möglichkeiten

Geschäftslokal und drei Wohnungen vereinen Ertrag, Flexibilität und Wohnqualität in zentraler Lage von Linz

Mitten im pulsierenden Gefüge von Linz eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Visionäre und Investoren: Ein vielseitiges Immobilienpaket, das gewerbliche Nutzung und attraktiven Wohnraum auf ideale Weise vereint. In der Bismarckstraße gelegen, kombiniert dieses Ensemble ein großzügiges Geschäftslokal im Erdgeschoss mit drei darüberliegenden Wohnungen - eine seltene Verbindung aus Ertrag, Flexibilität und Lebensqualität in zentraler Lage.

Geschäftslokal: Das Geschäftslokal im Erdgeschoss erstreckt sich über rund 262 m² und überzeugt durch eine klar strukturierte, funktionale Aufteilung. Der straßenseitige Bereich eignet sich hervorragend als großzügige Ausstellungs- oder Verkaufsfläche und profitiert von hoher Sichtbarkeit sowie starker Kundenfrequenz. Dahinter schließen weitere Räume nahtlos an und ermöglichen eine saubere Trennung zwischen öffentlichem Geschäftsbereich und internen Arbeitszonen.

Ob Einzelhandel, Dienstleistung, Büro oder Werkstätte - die flexible Raumstruktur unterstützt unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Ergänzt wird die Fläche durch Nebenräume, Sanitärbereiche und eine Waschküche. Eine zusätzliche Parkfläche im Innenhof (ca. 66 m²) inklusive Rangiermöglichkeit bietet ideale Voraussetzungen für Anlieferung und Betrieb.

Wohnungen: Die darüberliegenden drei Wohnungen präsentieren sich jeweils mit durchdachten Grundrissen und vielseitiger Nutzbarkeit - sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietung mit attraktivem Renditepotenzial.

Eine der Wohnungen überzeugt mit rund 108 m² Wohnfläche und einem besonders großzügigen Wohn- und Essbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt fungiert. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht ein harmonisches Zusammenspiel aus Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer mit angenehmer Privatsphäre, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, einen Ankleidebereich sowie 2 zusätzliche Badezimmer mit Tageslicht.

Ein absolutes Highlight dieser Einheit 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 urbanes Leben mit Ruhe und Erholung verbindet. Zusätzlich besteht die Option zur Errichtung einer Terrasse, vorbehaltlich behördlicher Genehmigung.

Die weiteren zwei Wohnungen zeichnen sich ebenfalls durch eine klare, funktionale Raumstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aus. Die Wohnung im 2. Stock überzeugt mit einer gut gegliederten Raumaufteilung: Vom Vorraum aus erschließen sich das Badezimmer mit Dusche, WC und Außenfenster, die Küche mit fließendem Übergang in den hellen Wohnbereich sowie weitere großzügige Räume. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Durchgangszimmer, das sich ideal als Ankleide eignet, und ein ruhiges Schlafzimmer mit angenehmer Privatsphäre.

Die Wohnung im Dachgeschoss verbindet Funktionalität und Wohnqualität auf gelungene Weise. Der durchdachte Grundriss sorgt für kurze Wege im Alltag und erschließt alle Räume zentral. Das Badezimmer mit Badewanne und Außenfenster wird durch ein separates WC ergänzt, während das ruhig gelegene Schlafzimmer einen harmonischen Rückzugsort schafft. Eine praktische Speis, ein separates Arbeitszimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer unterstreichen die Vielseitigkeit dieser Einheit. Die helle Küche lädt zum Verweilen ein, während das großzügige, südlich ausgerichtete Wohnzimmer als lichtdurchfluteter Mittelpunkt eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

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