Am Grünmarkt I Neubauprojekt I Linz - Urfahr



Objektnummer: 5738/3185

Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaarstraße 11 und 13
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74

Ihr Ansprechpartner



Sophie Gadermayr

Reisetbauer Immobilien GmbH
Marienstraße 9 / G03
4020 Linz

T + 43 660 3199160
H +43 660 3199160

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


REISETBAUER
IMMOBILIEN


REISETBAUER


REISETBAUER


REISETBAUER
IMMOBILIEN


REISETBAUER


REISETBAUER

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 I 30 m² bis 150 m² Wohnfläche I 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.

Der ideale Standort für Ihre Ordination, Praxis oder Ihr Büro!

Der Neubau „Am Grünmarkt“ bietet vielseitige Möglichkeiten für Ärztinnen und Ärzte, Therapeutinnen und Therapeuten sowie Unternehmen und Selbstständige, die auf der Suche nach modernen Räumlichkeiten in attraktiver Lage sind.

In zentraler Lage von Linz-Urfahr, zwischen Rudolfstraße und Mühlkreisbahnhof, verbindet das Projekt eine hervorragende Erreichbarkeit mit einem modernen Umfeld. Ob Arztordination, Therapiepraxis, Beratungsraum oder Büro –hier entstehen Möglichkeiten, die sich an Ihren individuellen beruflichen Anforderungen orientieren.

Flexible Raumkonzepte für Ihre berufliche Zukunft

Die vorhandenen Grundrisse bieten unterschiedliche Flächen und Raumaufteilungen, die als Ausgangspunkt für individuelle Ordinations-und Bürokonzepte dienen können. Auch die Zusammenlegung ausgewählter Einheiten ist möglich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsspielräume.

Ein besonderes Zeichen für die Eignung des Standorts ist bereits gesetzt: Das gesamte 1. Obergeschoss wurde von einem Arzt für Zahntechnik erworben, einschließlich einer Bürofläche im 2. Obergeschoss.

Arbeiten.Behandeln.Praktizieren.

Am Grünmarkt in Linz-Urfahr

Wichtig zu wissen:Die derzeit dargestellten Grundrisse sind ursprünglich als Eigentumswohnungen geplant. Sie dienen Ihnen als erste Orientierung und schließen eine Nutzung als Ordination, Praxis oder Büro keineswegs aus. Die Nutzungszuordnung kann im Rahmen der weiteren Planung und des Nutzwertgutachtens entsprechend angepasst werden. Die konkrete Umsetzung ist vorbehaltlich der erforderlichen rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <125m
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 <1.000m
Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap