Am Grünmarkt I Neubauprojekt I Linz - Urfahr



Objektnummer: 5738/3191

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
Nutzfläche:	120,14 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74

Infos zu Preis:

Die Kosten werden individuell an das Vorhaben des Käufers angepasst. (Edelrohbau, Belagsfertig etc.)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophie Gadermayr

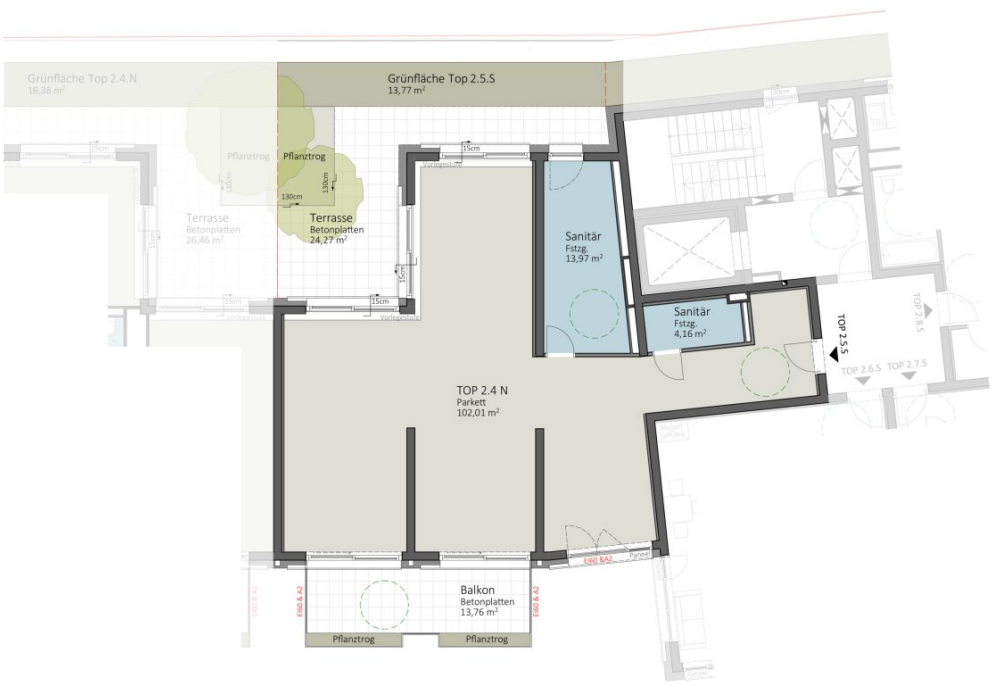
Reisetbauer Immobilien GmbH

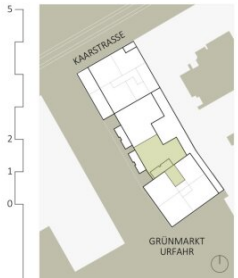

REISETBAUER
IMMOBILIEN


REISETBAUER

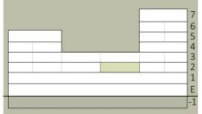

REISETBAUER


REISETBAUER
IMMOBILIEN





Wohn- und Geschäftshaus
Am Grünmarkt



Top 2.5.S Var.

Nutzfläche	102,01m²
Sanitär	13,97m²
Sanitär	4,16m²
NUTZFLÄCHE	120,14m²
Terrasse	24,27m²
Balkon	13,76m²
Grünfläche	13,77m²
FREIFLÄCHEN	51,80m²

VORABZUG

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung dient als Einrichtungsvorschlag. Planmaße sind für das Bestellen von Einbaumöbeln ungeeignet (Naturmaße nehmen!).
Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer, rechtlich und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern.
Änderungen im Zuge der weiteren Planung aufgrund statischer und/oder technischer Notwendigkeiten und/oder Behördenvorschreibungen vorbehalten.
Vertragsgrundlage sind ausschließlich die dem Vertrag beiliegenden Pläne und Ausstattungsbeschreibungen.

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.

Willkommen in Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis in der wunderschönen Stadt Linz, gelegen in Oberösterreich! Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Lage, sondern auch eine erstklassige Ausstattung für Ihren Erstbezug. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Mittagspause im Grünen zu genießen oder auch geschäftliche Meetings unter freiem Himmel abzuhalten. Zusätzlich gibt es einen Balkon sowie zwei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Stadt ermöglichen. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ideal für Ihre beruflichen Anforderungen. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür, einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe sowie einem Bahnhof und einem Autobahnanschluss in der Umgebung sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und unkompliziert jeden gewünschten Ort.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die Ihnen das tägliche Leben erleichtern. Für Ihre Kinder gibt es in der Nähe Schulen und Kindergärten, die eine optimale Betreuung bieten. Auch die renommierte Universität Linz ist gut erreichbar. Für Ihren Einkaufsbedarf stehen Ihnen verschiedene Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung. Das Büro oder die Praxis selbst überzeugen durch eine moderne und hochwertige Ausstattung. Große Fenster sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar und kann individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Zusätzlich bietet die Immobilie ausreichend Platz für Besprechungsräume, eine Teeküche sowie Sanitäranlagen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und gestalten Sie Ihr neues Büro oder Ihre Praxis nach Ihren Vorstellungen. Nutzen Sie die Chance auf einen Erstbezug und seien Sie einer der ersten, der in diesen Räumlichkeiten arbeiten darf. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen

dieses einzigartige Objekt persönlich zu präsentieren und Ihnen bei der Umsetzung Ihrer beruflichen Träume zu helfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <100m
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 <975m
Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap