Am Grünmarkt I Neubauprojekt I Linz - Urfahr



Objektnummer: 5738/3190

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:	259,81 m²
Verkaufsfläche:	259,81 m²
Bürofläche:	259,81 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,15 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

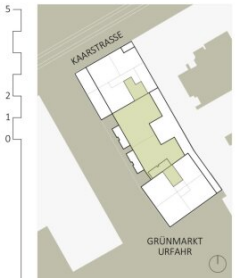

REISETBAUER
IMMOBILIEN


REISETBAUER


REISETBAUER


REISETBAUER
IMMOBILIEN





Wohn- und Geschäftshaus
Am Grünmarkt



Top 2.4.-2.5.S Var.

Nutzfläche	127,10m²
Nutzfläche	102,01m²
Sanitär	7,55m²
Sanitär	5,02m²
Sanitär	13,97m²
Sanitär	4,16m²
NUTZFLÄCHE	259,81m²
Terrasse	50,73m²
Balkon	14,04m²
Balkon	3,76m²
Grünfläche	30,15m²
FREIFLÄCHEN	108,68m²

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 Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche in Linz, der wunderschönen Hauptstadt Oberösterreichs! Auf einer großzügigen Fläche von 259.81m² erwartet Sie hier ein modernes und hochwertiges Objekt, das zum Erstbezug bereit steht.

Mit einem Büro oder einer Praxis in dieser Immobilie entscheiden Sie sich für eine ideale Lage, die sowohl Ihre Kunden als auch Ihre Mitarbeiter begeistern wird. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert zu Ihrem neuen Arbeitsplatz zu gelangen. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn, dem Bahnhof oder dem Autobahnanschluss - hier sind Sie immer bestens angebunden.

Doch nicht nur die Lage spricht für sich, auch die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ein Highlight ist der großzügige Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, in den Pausen oder nach Feierabend frische Luft zu schnappen und die Natur zu genießen. Zudem verfügt die Fläche über einen Balkon und eine Terrasse, die Ihnen weitere Möglichkeiten bieten, um sich zu entspannen oder inspirieren zu lassen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei oder Einkaufszentrum - hier sind Sie bestens versorgt. Auch für eine entspannte Mittagspause oder ein Treffen nach der Arbeit gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung.

Das Objekt eignet sich besonders für Büros oder Praxen, die viel Platz benötigen und auf eine moderne und ansprechende Ausstattung Wert legen. Die großzügige Fläche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Räumlichkeiten ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten. Zudem ist die Immobilie durch den Erstbezug in einem tadellosen

Zustand und bietet somit ein hochwertiges und professionelles Arbeitsumfeld.

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Chance, sich in dieser Immobilie in Linz niederzulassen. Hier erwartet Sie nicht nur ein Arbeitsplatz, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Büro oder Ihre neue Praxis zu präsentieren!

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