

Naturjuwel-Grundstück in Linz



4030 Linz, Traunauweg 66

Objektnummer: 470

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traunauweg
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Gilbert Kagerer

marktwert Immobilien GmbH
Steinpichl 53
4224 Wartberg ob der Aist

T +43 664 45 16 294

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







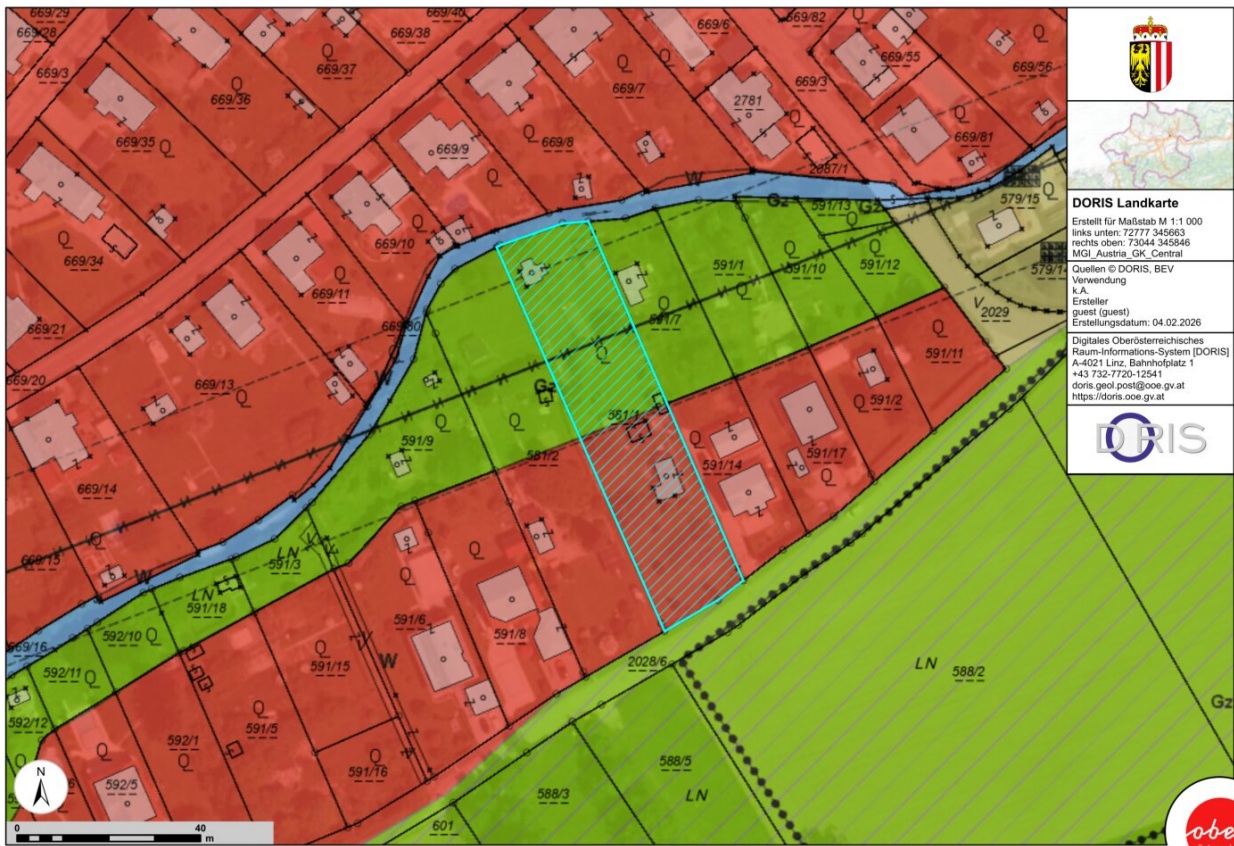






DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 72777 345663
 rechts oben: 70944 345846
 MGI Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 08.03.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 72777 345663
 rechts oben: 70944 345846
 MGI Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 04.02.2026
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7725-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Objektbeschreibung

Dieses besondere Grundstück in ebener, ruhiger Lage mit sehr guter Anbindung (Bus, Straßenbahn, Individualverkehr) bietet einerseits eine sichere Siedlungssituation in lockerer Kleinwohnhaus-Umgebungsbebauung und andererseits den Naherholungsraum der Traunauen. Im Norden wird die langgestreckte Liegenschaft durch ein fließendes Gewässer (Magerbach Graben) und im Süden durch den Traunauweg begrenzt. Gegenständliches Grundstück weist im südlichen Bereich mit rd. 875 m² eine Bauland Wohngebiets-Widmung und im nördlichen Bereich Richtung Magerbach eine Grünlandswidmung auf. Auf der Liegenschaft befinden sich aktuell mehrere kleinere Gartenhütten bzw. Glashäuser. Das Grundstück ist voll aufgeschlossen.

Standorthighlights

- Ruhige Wohnlage im beliebten Linzer Stadtteil Kleinmünchen mit überwiegend Einfamilienhausbebauung
- Naturnahe Umgebung mit Nähe zum Zentrum Kleinmünchen/Auwiesen/Schörgenhub/Ebelsberg und attraktiven Rad- und Spazierwegen
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung im Nahbereich
- Öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn mit Verbindung in die Linzer Innenstadt (ca. 20-25 Minuten)
- Großes Freizeit- u. Kulturangebot (Kletterhalle Auwiesen, Erlebnisbad Schörgenhub, Boxclub, Kulturhuberei etc.)
- Sehr gute Verkehrsanbindung an die A1 Westautobahn und A7 Mühlkreisautobahn
- Hohe Wohn- und Lebensqualität durch Kombination aus Grünlage und Stadtnähe

Für Fragen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Gilbert Kagerer, MBA, Tel. Nr. [0664 45 16 294](tel:06644516294)** sehr gerne zur Verfügung.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.