

## 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.







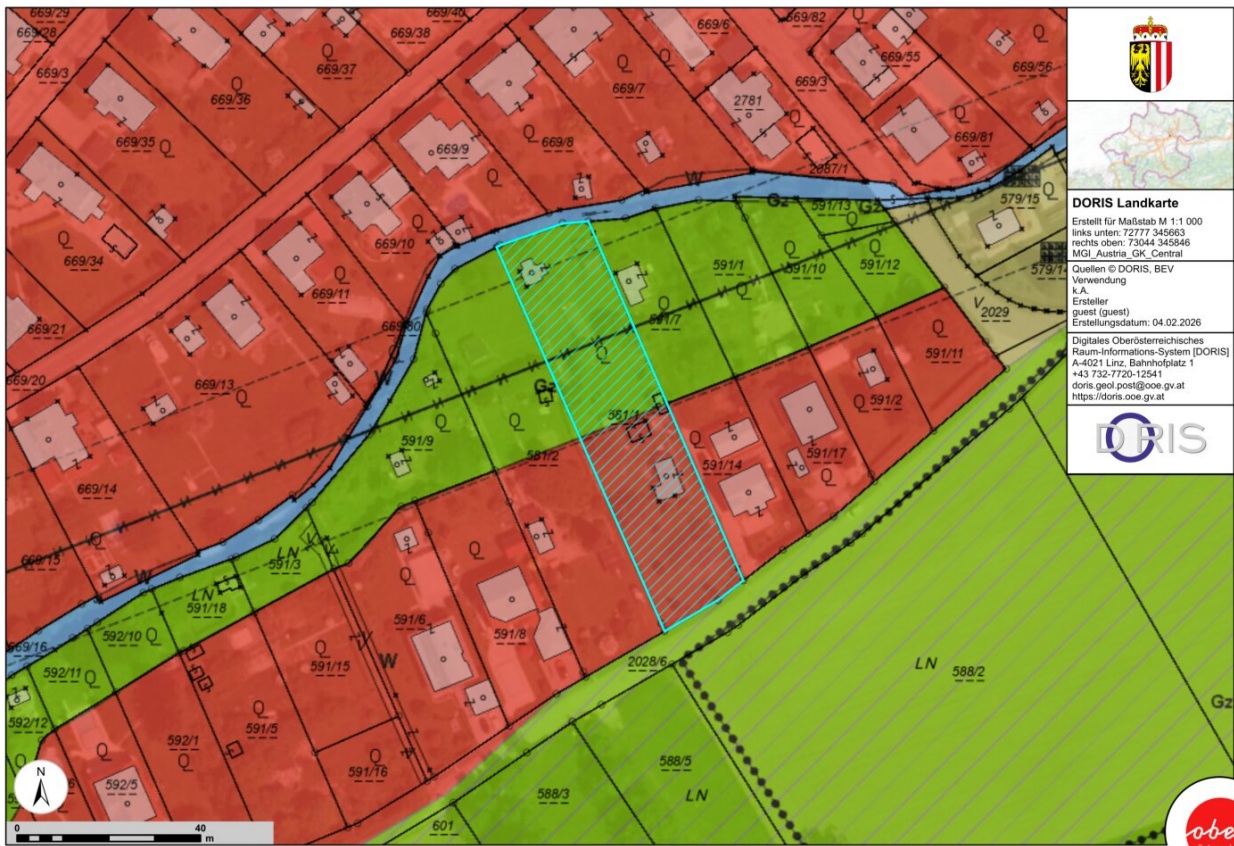






**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 72777 345663  
 rechts oben: 70944 345846  
 MGI Austria\_GK\_Central  
 Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 08.03.2026  
 Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 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



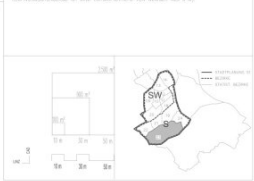


**INFRASTRUKTUR:**  
 Die Bauplanung und -ausführung beruht auf dem stützenden Kanal- und Abwasser- und Regenwasserkanalnetz sowie dem öffentlichen Straßen- und Versorgungsnetz.  
**BAULICHE MASSNAHMEN:**  
 Die Bauplanung beruht auf dem stützenden Kanal- und Abwasser- und Regenwasserkanalnetz sowie dem öffentlichen Straßen- und Versorgungsnetz.  
 Die Bauplanung beruht auf dem stützenden Kanal- und Abwasser- und Regenwasserkanalnetz sowie dem öffentlichen Straßen- und Versorgungsnetz.



**RUHENDER VERKEHR:**  
 Die ruhende Verkehrsplanung beruht auf dem stützenden Verkehrsnetz und dem öffentlichen Verkehrsnetz.  
**BEGRÜNNUNG:**  
 Die Begrünung beruht auf dem stützenden Grünflächenplan und dem öffentlichen Grünflächenplan.

**LEGENDE:**



**GEBIETSCHARAKTERISTIK:**

- LAGE IM STADTSETZ:**  
 Die Lage im Stadtsetz ist durch die stützende Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsplanung bestimmt.
- ÖRTLICHE BEZUGSSTRUKTUR:**  
 Die örtliche Bezugsstruktur ist durch die stützende Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsplanung bestimmt.
- ÖRTLICHE NUTZUNGSSTRUKTUR:**  
 Die örtliche Nutzungsstruktur ist durch die stützende Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsplanung bestimmt.
- SITUATION IM PLANUNGSBEZIT:**  
 Die Situation im Planungsbezit ist durch die stützende Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsplanung bestimmt.
- STÄDTBAULICHE ZIELSETZUNGEN:**  
 Die städtebaulichen Zielsetzungen sind durch die stützende Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsplanung bestimmt.

**BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ**  
**STAMMPLAN S 23 50 01 00** TRAUUNGSIEDLUNG IV

BEZIRKSTÜRME LINZ/UMGEBUNG M 1:10000 FLÄCHE 14.943 m<sup>2</sup>

ÖFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
1. Auflage	19.12.2000
2. Auflage	19.12.2000
3. Auflage	19.12.2000
4. Auflage	19.12.2000
5. Auflage	19.12.2000
6. Auflage	19.12.2000
7. Auflage	19.12.2000
8. Auflage	19.12.2000
9. Auflage	19.12.2000
10. Auflage	19.12.2000

**VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH AMT DER OÖ. LANDESGESUNDHEIT:**

**PLANVERFASSER:**  
 MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

BPL S 23-50-01-00  
 TRAUUNGSIEDLUNG IV  
 M = 1:1000

## 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 m<sup>2</sup> 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. Wasser- u. Stromanschluss sind bereits vorhanden. Die über dem Grünlandbereich verlaufenden Stromleitung wird lt. Auskunft Austrian Power Grid AG vom 27.5.26 im Jahr 2029/30 abgebaut.

### Standorthighlights

- Ruhige Wohnlage im beliebten Linzer Stadtteil Kleinmünchen mit überwiegend Einfamilienhausbebauung
- Naturnahe Umgebung mit Nähe zum Zentrum Kleinmünchen/Auwiesen/Schörghenhub/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 Schörghenhub, 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.