

Büro / Praxis

# Kaarstraße 11 und 13 4040 Linz

IMMO UNITED

Kaufpreis

€ 1 647 870

Fläche

346,78 m<sup>2</sup>

Stockwerk

EG

Baujahr

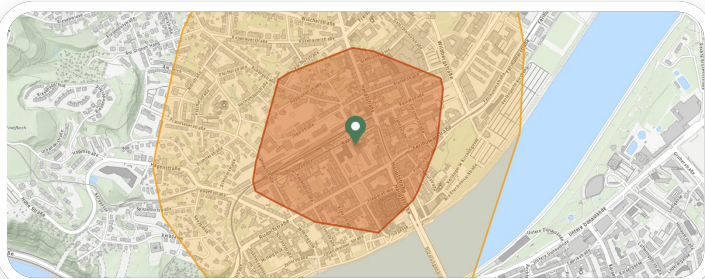
2025

Lage-Check

|          |   |             |   |
|----------|---|-------------|---|
| Bus      | ✓ | Straßenbahn | ✓ |
| Zug      | ✓ | Supermarkt  | ✓ |
| Apotheke | ✓ | Schule      | ✓ |

Erreichbar zu Fuß

5 - 10 Min



Anbieter



**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH

ADRESSE Hirschgasse 3, 4020 Linz

REISETBAUER  
IMMOBILIEN

# Linz (Stadt)

## Statistiken

- ◆ Einwohner
- ◆ Gebäude
- ◆ Kaufkraft

## Einwohner und Gebäude

EINWOHNER  
**260 701**

HAUPTWOHNSITZ  
**91 %**

Der Hauptwohnsitz-Anteil zeigt, wie stark ein Bezirk als dauerhafter Lebensmittelpunkt genutzt wird, und gilt als Indikator für Stabilität und soziale Verwurzelung der Wohnlage.

WOHNGEBÄUDE  
**82,8 %**

GEBÄUDE  
**24 390**

WOHNUNGEN  
**122 231**

Der Wohngebäude-Anteil zeigt, wie stark Wohnnutzung das Stadtbild eines Bezirks prägt. Ein hoher Wert spricht für ruhige Wohnlagen, ein niedriger für lebendige Mischquartiere mit urbaner Vielfalt.



## Kaufkraft

Ø NETTOEINKOMMEN  
**€ 2 406**

Das verfügbare Nettoeinkommen einer Region zeigt, wie zahlungsfähig die Haushalte sind. Ein zentraler Indikator für die Tragfähigkeit lokaler Wohnpreise.

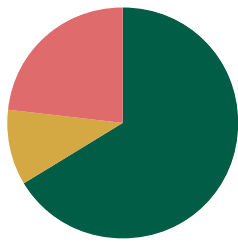
GESAMTNETTOEINKOMMEN  
**€ 419 116 990**

KAUFKRAFTINDEX VS. ÖSTERREICH  
**104,74**

Der Kaufkraftindex misst das durchschnittliche verfügbare Einkommen einer Region im Verhältnis zu einer Referenzgröße. Ein Wert über 100 weist auf eine überdurchschnittliche Kaufkraft hin, während ein Wert unter 100 eine unterdurchschnittliche Kaufkraft signalisiert. Die Berechnung erfolgt auf Basis des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens sowie der Gesamtsumme der verfügbaren Einkommen.

PROMILLEANTEIL IN ÖSTERREICH  
**24,56 ‰**

## Geburtsland



ÖSTERREICH

66,28 %

EU

10,55 %

NICHT EU

23,18 %

Der Geburtsland-Anteil zeigt, woher die Bewohner ursprünglich stammen, unabhängig von ihrer heutigen Staatsbürgerschaft. Ein hoher Österreich-Wert spricht für lokal verwurzelte Wohnlagen, ein niedriger für international geprägte Quartiere mit langer Migrationsgeschichte.

## Linz (Stadt)

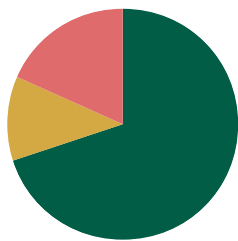
### Bewohner

Geburtsland ◆

Staatsangehörigkeit ◆

Altersstruktur ◆

## Staatsangehörigkeit



ÖSTERREICH

69,90 %

EU

11,79 %

NICHT EU

18,30 %

Die Staatsangehörigkeit zeigt den rechtlichen Status der Bewohner und prägt Wahlrecht, Sozialleistungen sowie den Zugang zum Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Geburtsland wird sichtbar, wie weit die Einbürgerung im Bezirk fortgeschritten ist.

## Altersstruktur

WEIBLICH

50,98 %

MÄNNLICH

49,02 %

11,14 %



≥ 65 Jahre

7,84 %

19,53 %



35 – 64 Jahre

19,72 %

11,25 %



20 – 34 Jahre

12,09 %

4,50 %



10 – 19 Jahre

4,68 %

4,55 %



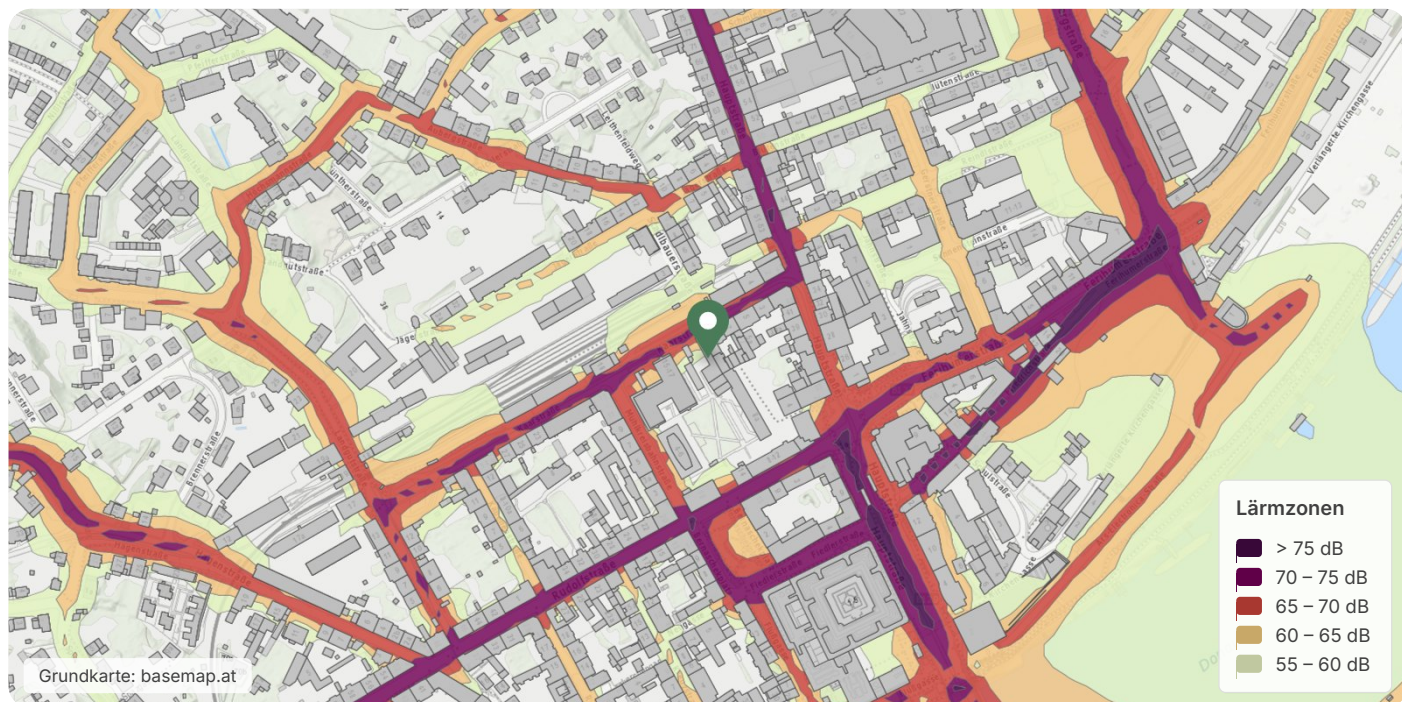
0 – 9 Jahre

4,69 %

Die Altersstruktur zeigt, wie sich die Bewohner über fünf Lebensphasen verteilen. Ein dominanter Mittelblock der 35- bis 64-Jährigen spricht für etablierte Familien-Quartiere, ein hoher Anteil ab 65 für langfristig bewohnte Wohnlagen.

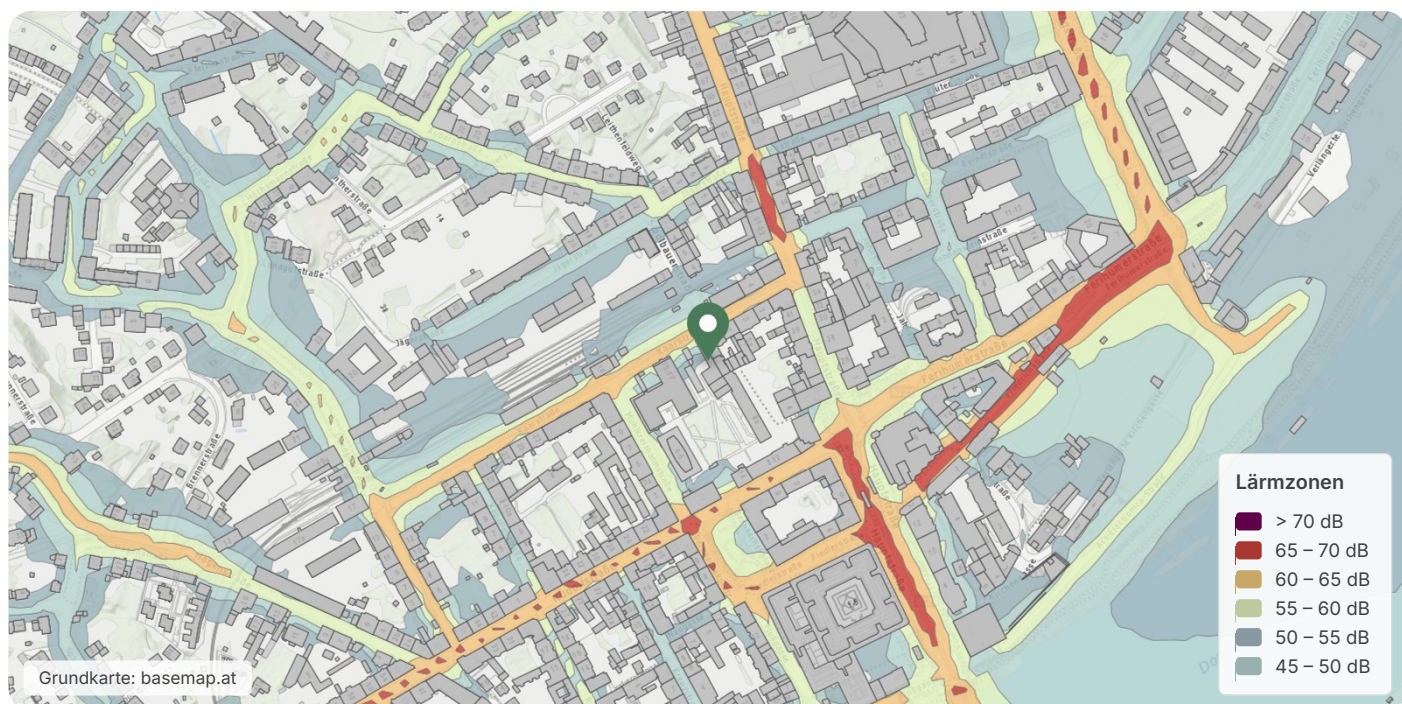


## Verkehrslärm am Tag



Die Farben zeigen die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr rund um den Standort über einen vollen 24-Stunden-Zeitraum – den genormten Tag-Abend-Nacht-Lärminde (L<sub>den</sub>). Dabei werden die Abendstunden (19–22 Uhr) und die Nacht (22–6 Uhr) stärker gewichtet, um die erhöhte Störwirkung in diesen sensiblen Zeiträumen abzubilden.

## Verkehrslärm in der Nacht



Die Farben zeigen die Lärmbelastung durch Straßenverkehr rund um den Standort allein während der Nachtstunden (22–6 Uhr) – den genormten Nachtlärminde (L<sub>night</sub>). Er gibt den über diesen Zeitraum gemittelten Schallpegel in Dezibel wieder.

# Quellen

Die in diesem Exposé verwendeten Daten stammen aus folgenden öffentlichen und privatwirtschaftlichen Quellen. Sämtliche Inhalte werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments abgerufen und können sich seither geändert haben. Die IMMOUnited hat keinen Einfluss auf und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten.

## Inserat

<https://www.immounited.com/immobilien/buero-praxis-kaufen/oberoesterreich/4040-linz/buero-praxis-347m2-erstbezug-628338491739>

## Kartenmaterial

Grundkartenmaterial: basemap.at als frei verfügbare Verwaltungskarte der neun österreichischen Bundesländer.

## Erreichbarkeiten

Points Of Interest, POI-Kategorien und Verkehrsanbindung: aus der internen Geodaten-Datenbank der IMMOUnited GmbH, in der POI- und Nahverkehrsinformationen für ganz Österreich gepflegt und laufend aktualisiert werden.

## Lärminformation

Umgebungslärmkartierung für Straßen, Schienen, Luftverkehr und Industrie: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, bereitgestellt über die Plattform laerminfo.at.

## Statistiken

Bezirks- und Mikrorasterdaten zu Demografie, Hauptwohnsitzen, Haushaltsgrößen und Bildungsniveau: Bundesanstalt Statistik Austria, welche Daten zu sämtlichen Bereichen aus Wirtschaft und Gesellschaft erhebt, unabhängige Statistiken erstellt und diese der öffentlichen Verwaltung, der Wissenschaft, der Wirtschaft und allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stellt.

Dieses Exposé wurde auf Basis unserer [AGB](#) erstellt.

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt ist. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung im Unternehmen für Tätigkeiten als gerichtlicher und außergerichtlicher Sachverständiger. In diesem Zusammenhang können daher Informationen mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und Publikationen verwendet werden, auch wenn diese in Folge veröffentlicht werden.