

**DAS PÖSTLINGBERG RESORT Außergewöhnlich LEBEN  
in einer einzigartigen LAGE mit einem einzigartigen  
PANORAMABLICK**



**Objektnummer: 226**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,59 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	799.717,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

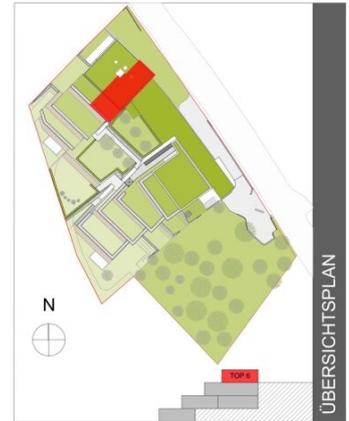
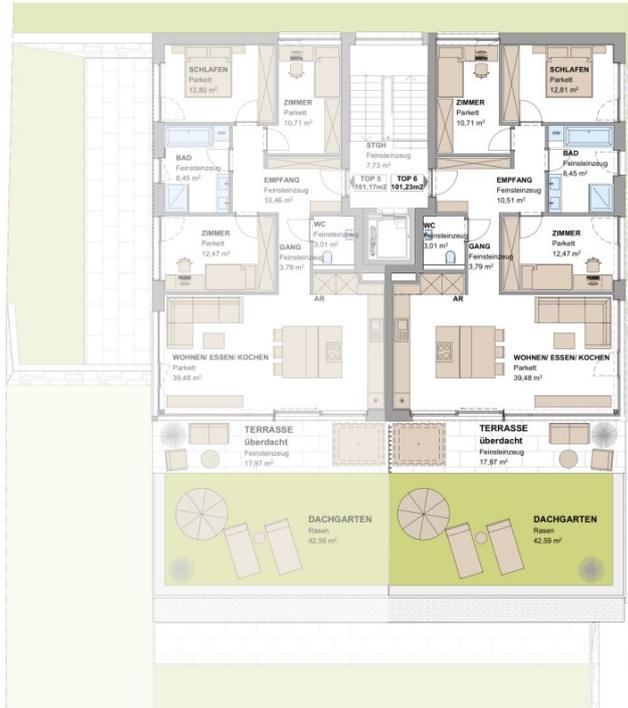
Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Bmst. Ing. DI(FH) Jürgen Schannen**

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
Klosterstraße 8



**DACHGARTENWOHNUNG/ TOP 6**

4 ZIMMER  
1 TERRASSE  
1 DACHGARTEN  
1 KELLERABTEIL

**RAUMAUFTeilUNG**

EMPFANG	10,51m <sup>2</sup>
WC	3,01m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,79m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	39,48m <sup>2</sup>
BAD	8,45m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,81m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10,71m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,47m <sup>2</sup>
<b>GESAMT WOHNFLÄCHE</b>	<b>101,23m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	17,97m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM/ KELLER-TOP 6	8,32m <sup>2</sup>
<b>GESAMT NEBENFLÄCHEN</b>	<b>26,29m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN</b>	<b>127,52m<sup>2</sup></b>
<b>DACHGARTEN</b>	<b>42,59m<sup>2</sup></b>
WELLNESSBEREICH	267,41m <sup>2</sup>
WELLNESS+TERRASSE	86,77m <sup>2</sup>
RUHEWIESE	180,64m <sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE**

VERKAUFSPLAN TOP 6

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119

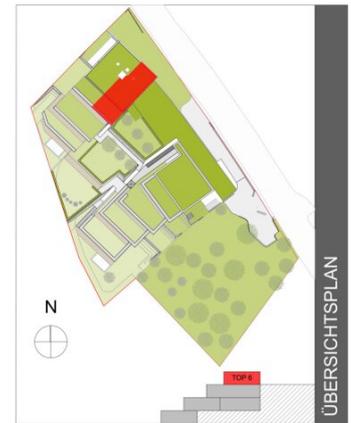
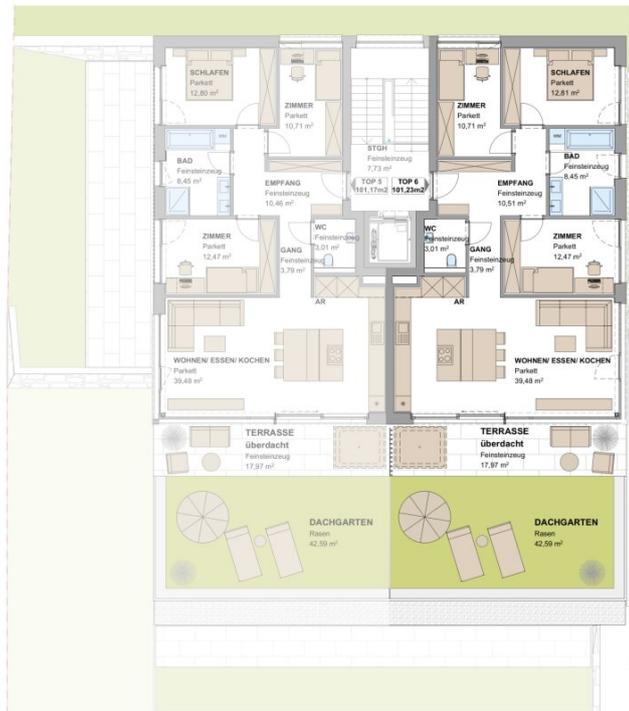












**DACHGARTENWOHNUNG/ TOP 6**

- 4 ZIMMER
- 1 TERRASSE
- 1 DACHGARTEN
- 1 KELLERABTEIL

**RAUMAUFTeilUNG**

EMPFANG	10,51m <sup>2</sup>
WC	3,01m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,79m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	39,48m <sup>2</sup>
BAD	8,45m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,81m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	10,71m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,47m <sup>2</sup>
<b>GESAMT WOHNFLÄCHE</b>	<b>101,23m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	17,97m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM / KELLER-TOP 6	8,32m <sup>2</sup>
<b>GESAMT NEBENFLÄCHEN</b>	<b>26,29m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN</b>	<b>127,52m<sup>2</sup></b>
<b>DACHGARTEN</b>	<b>42,59m<sup>2</sup></b>
WELLNESSBEREICH	267,41m <sup>2</sup>
WELLNESS+TERRASSE	86,77m <sup>2</sup>
RUHEWIESE	180,64m <sup>2</sup>

ÜBERSICHTSPLAN

NUTZFLÄCHE

VERKAUFSPLAN

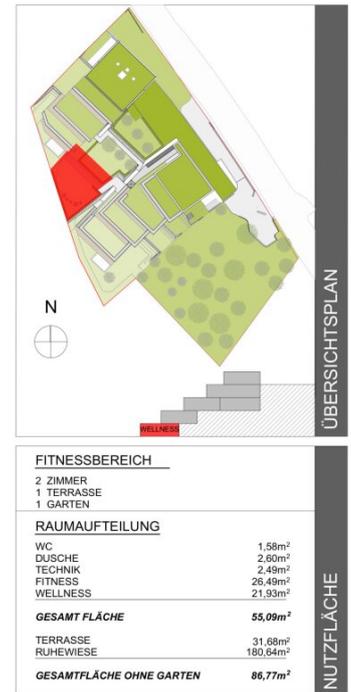
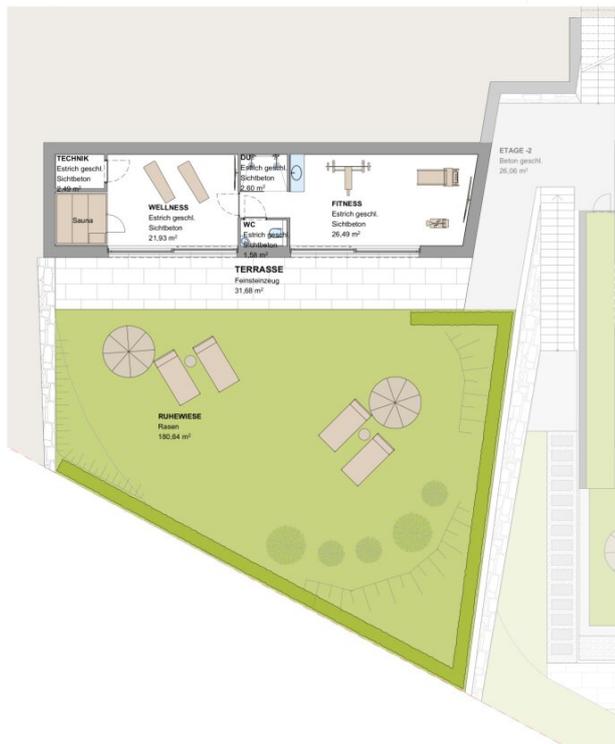
TOP 6



DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119



IMMOBILIEN  
**ATELIER 76**



VERKAUFSPLAN Fitnessbereich

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119





#### STELLPLÄTZE

STELLPLATZ 01 / Carport	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 02 / Carport	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 03 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 04 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 05 / Carport	12,49m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 06 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 07 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 08 / Carport	12,49m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 09 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 10 / Carport	13,96m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 11 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 12 / Carport	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 13 / Carport (verkauft)	13,13m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 14 / Carport (verkauft)	13,75m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 15 / Carport (verkauft)	13,12m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 16 / Carport (verkauft)	15,59m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 17 / Carport (verkauft)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 18 / Carport	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 19 / Carport	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 20 / Carport (verkauft)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 21 / Carport (verkauft)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 22 / Carport (verkauft)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 23 / Doppelparker	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 24 / Doppelparker	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 25 / Doppelparker	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 26 / Doppelparker	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 27 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 28 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 29 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 30 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 31 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
<b>ZUFAHRTSEBENE</b>	
STELLPLATZ 30 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 31 / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE



VERKAUFSPLAN



Übersichtsplan, Zufahrtsebene

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenau, Hohe Straße 119



IMMOBILIEN  
**ATELIER 76**































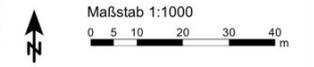
Schannen Schwamberger Schwarzl GmbH  
 Klosterstraße 8,  
 4020 Linz

Rasterlärnkarte gemäß  
 Lden bezogen auf  
 h=1,5m über Boden zur  
 Nachtzeit (22:00-06:00Uhr)  
 Rasterabstand=1m  
 Neubau + Lärmschutzwand Var. 1

**Karte**  
**18**

Nachtzeit  $L_{A,r}$ [dB] - Neubau + LSW Var. 1 - h=1,5m ü.B.  
 Die Berechnungssituation berücksichtigt die Immissionsauswirkungen ausgehend von der nordöstlich vorbeiführenden Hohen Straße.  
 Die dargestellten Immissionsauswirkungen beziehen sich auf h=1,5m über Boden des bestehenden und neu geplanten Geländes bzw. über Terrassenniveau.  
 Bei Top A3, A5 & A6 wurde auf der Terrasse geschosshohe Verglasungen berücksichtigt.

<b>Zeichenerklärung</b>	<b>Beurteilungspegel</b> $L_{A,r}$ in dB
Hauptgebäude	<= 35
Fläche	<= 40
<b>Gebäudelärnkarte</b>	<= 45
Straße	<= 50
Straßenachse	<= 55
Emissionslinie	<= 60
Oberfläche	<= 65
Lärmschutzwand	<= 70
STB-Wand oder Glas	<= 75
Rechengebiet Lärm	<= 80



Projektnummer: 24-0110P  
 Datum: 10.04.2024



Schannen Schwamberger Schwarzl GmbH  
Klosterstraße 8,  
4020 Linz

Rasterlärmkarte gemäß  
Lden bezogen auf  
h=1,5m über Boden zur  
Tagzeit (06:00-22:00Uhr)  
Rasterabstand=1m

Neubau + Lärmschutzwand Var. 1

**Karte**  
**17**

Tagzeit  $L_{A,r}$ [dB] - Neubau + LSW Var. 1 - h=1,5m ü.Boden

Die Berechnungssituation berücksichtigt die Immissionsauswirkungen ausgehend von der nordöstlich vorbeiführenden Hohen Straße.

Die dargestellten Immissionsauswirkungen beziehen sich auf h=1,5m über Boden des bestehenden und neu geplanten Geländes bzw. über Terrassenniveau.

Bei Top A3, A5 & A6 wurde auf der Terrasse geschosshohe Verglasungen berücksichtigt.

**Zeichenerklärung**

- Hauptgebäude
- Fläche

**Gebäudelärmkarte**

- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Lärmschutzwand
- STB-Wand oder Glas
- Rechengbiet Lärm

**Beurteilungspegel  $L_{A,r}$  in dB**

35 <	35
40 <	40
45 <	45
50 <	50
55 <	55
60 <	60
65 <	65
70 <	70
75 <	75
80 <	80

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 m

Projektnummer: 24-0110P  
Datum: 10.04.2024

## Objektbeschreibung

Willkommen - **DAS PÖSTLINGBERG RESORT** - erwartet Sie bereits!

Hoch über dem Herbstnebel am Pöstlingberg entstehen in traumhafter Lage auf fast 4.000 m<sup>2</sup> Grund nur dreizehn individuelle und einzigartige Luxuswohnungen samt eigenem Wellness- und Fitnessbereich!

Der Ausblick ist schlichtweg atemberaubend - das direkt darunter angrenzende Grünland ist unverbaubar!

Das gesamte Resort ist komplett barrierefrei aufgeschlossen und bietet in stadtnaher Grünlage eine unvergleichliche Wohnqualität.

Der Baubeginn erfolgte bereits!

Die Schlüsselübergabe erfolgt spätestens im Juni 2026!

Nur einige Highlights:

- Großzügigste Freiflächen (Gärten-Dachgärten-Terrassen-Loggien) bei jeder Wohnung
- Fitnessbereich / Saunabereich inklusiv Ruhebereiche
- Innovative Sicht- und Sonnenschutz Lösungen
- Heizen und Kühlen mit Wärmepumpe
- Durchdachte Raumkonzepte
- Einzigartige Architektur

- Modernste Technik
- Über 1.600m<sup>2</sup> Park mit altem Baumbestand zum Entspannen (Pachtgrund)
- Großzügige Grünflächen und Spielflächen
- Je Wohnung sind mind. 2 Parkplätze (Carports oder alternativ Garagen) vorgesehen
- Es sind 7 Besucherparkplätze vorgesehen
- Provisionsfrei
- und noch vieles mehr!

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine Haltestelle der Pöstlingbergbahn befinden sich in direkter Nähe, ca. 275m Entfernung bzw. auch mit dem Bus über die Hohe Straße ist man schnell in Linz sodass Sie jederzeit und überall einfach und bequem zu Ihrem Ziel kommen.

Darüber hinaus ist alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen, in direkter Nähe. Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sowie diverse Bauernhöfe mit Hofläden befinden sich alle in unmittelbarer Nähe.

Hier können Sie ein neues Leben beginnen und sich entspannt zurücklehnen. Es gibt viele Möglichkeiten, die Freizeit zu gestalten und sich zu entspannen, beispielsweise im eigenen Wellnessbereich. Dank des großen Freizeitangebots in der Umgebung finden Sie sicherlich auch etwas, das Ihnen gefällt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem einzigartigem Zuhause in Oberösterreich sind, ist diese Immobilie die perfekte Wahl.

Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie z.B. Einrichtungsgegenstände, KÜcheneinrichtungen usw., die aus planerisch-gestalterischen Gründen einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Visualisierungen sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend.

Abweichungen und Detailänderungen bleiben vorbehalten.

Die Dachgartenwohnung Top 6 befindet sich am höchsten Punkt dieser großartigen Anlage.

Durch die erhöhte Lage im westlichen Grundstücksteil ist ein einzigartiger Ausblick sowohl nach Südwest als auch nach Ost gewährleistet.

Auf der schönen Terrasse hat noch ein optionaler Whirlpool Platz.

Drei Schlafzimmer und ein offener Wohn- und Essbereich sorgen familientauglich für ein Luxusgefühl an Raum zum Entfalten!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap