

**NUR BIS 06.12.2025 - BLACK FRIDAY DEAL - Wohnqualität
neu gedacht – Penthouse-Charakter in ruhiger Linzer
Höhenlage**



Objektnummer: 325

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Grabnerstraße |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4020 Linz |
| Baujahr: | 2015 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 92,97 m ² |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 3,42 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 29,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58 |
| Kaufpreis: | 699.000,00 € |
| Betriebskosten: | 112,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8
4020 Linz

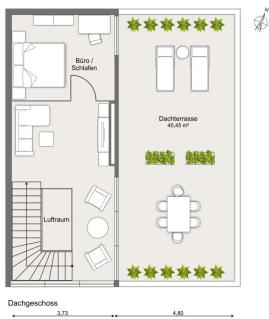
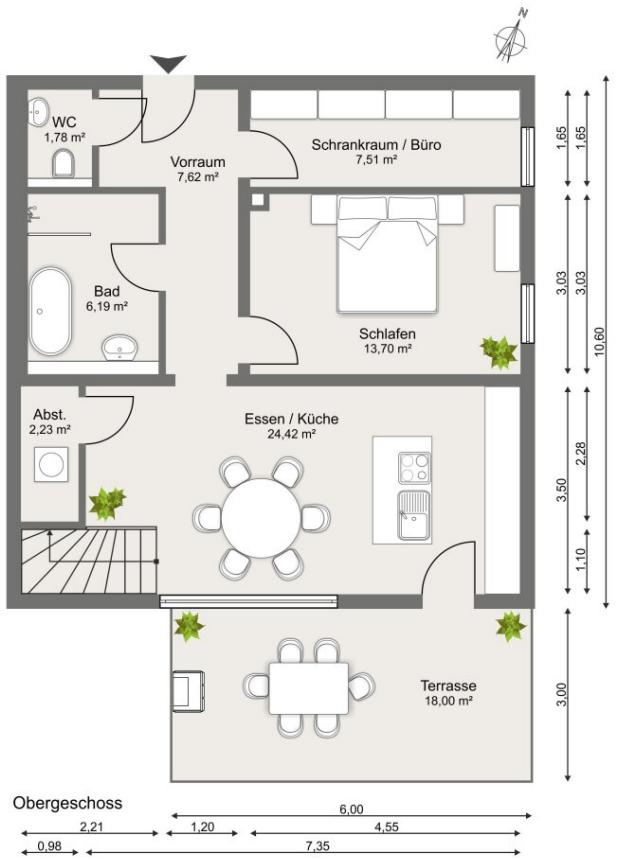
T +43 650 9575900
H +43 650 9575900

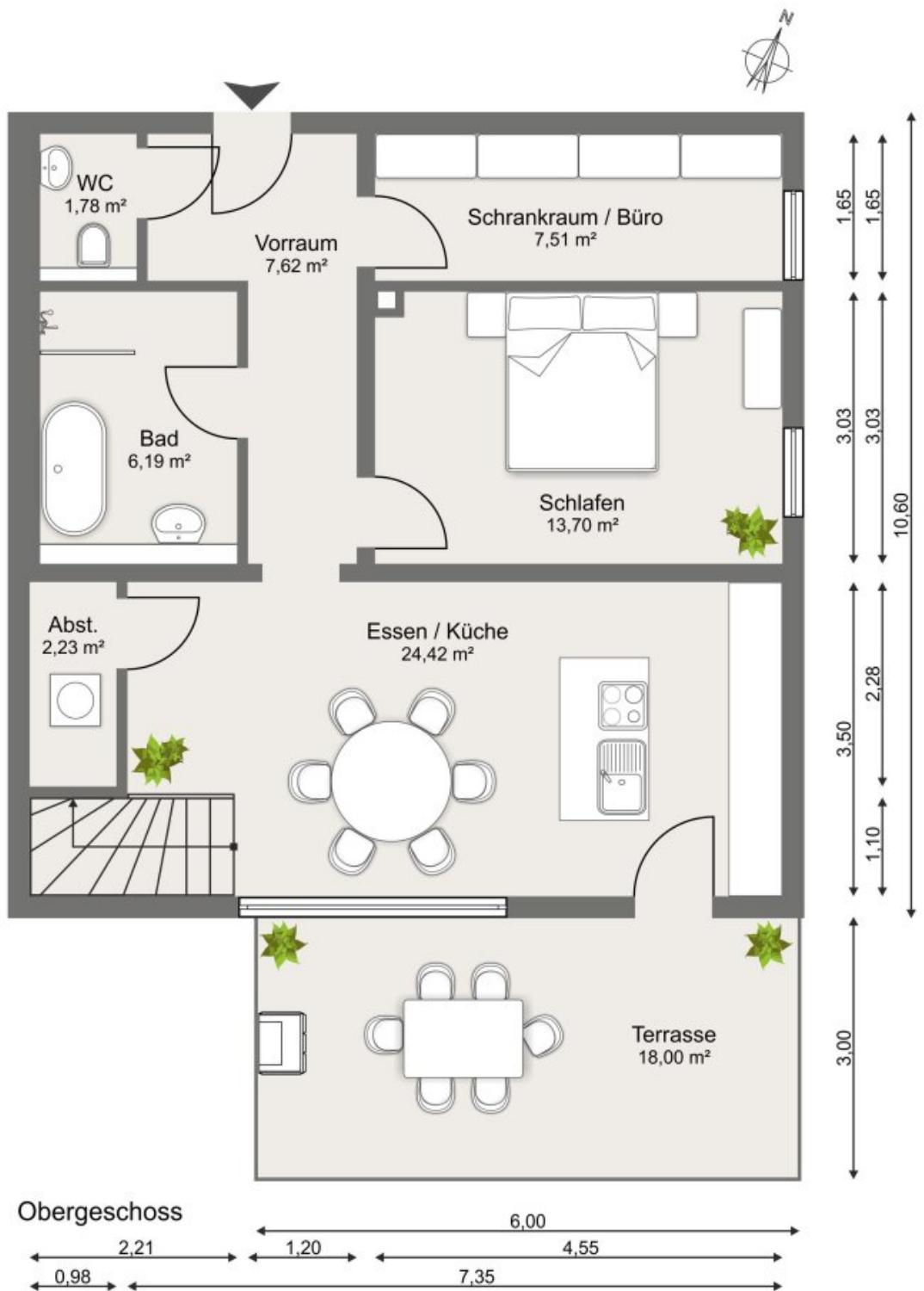
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

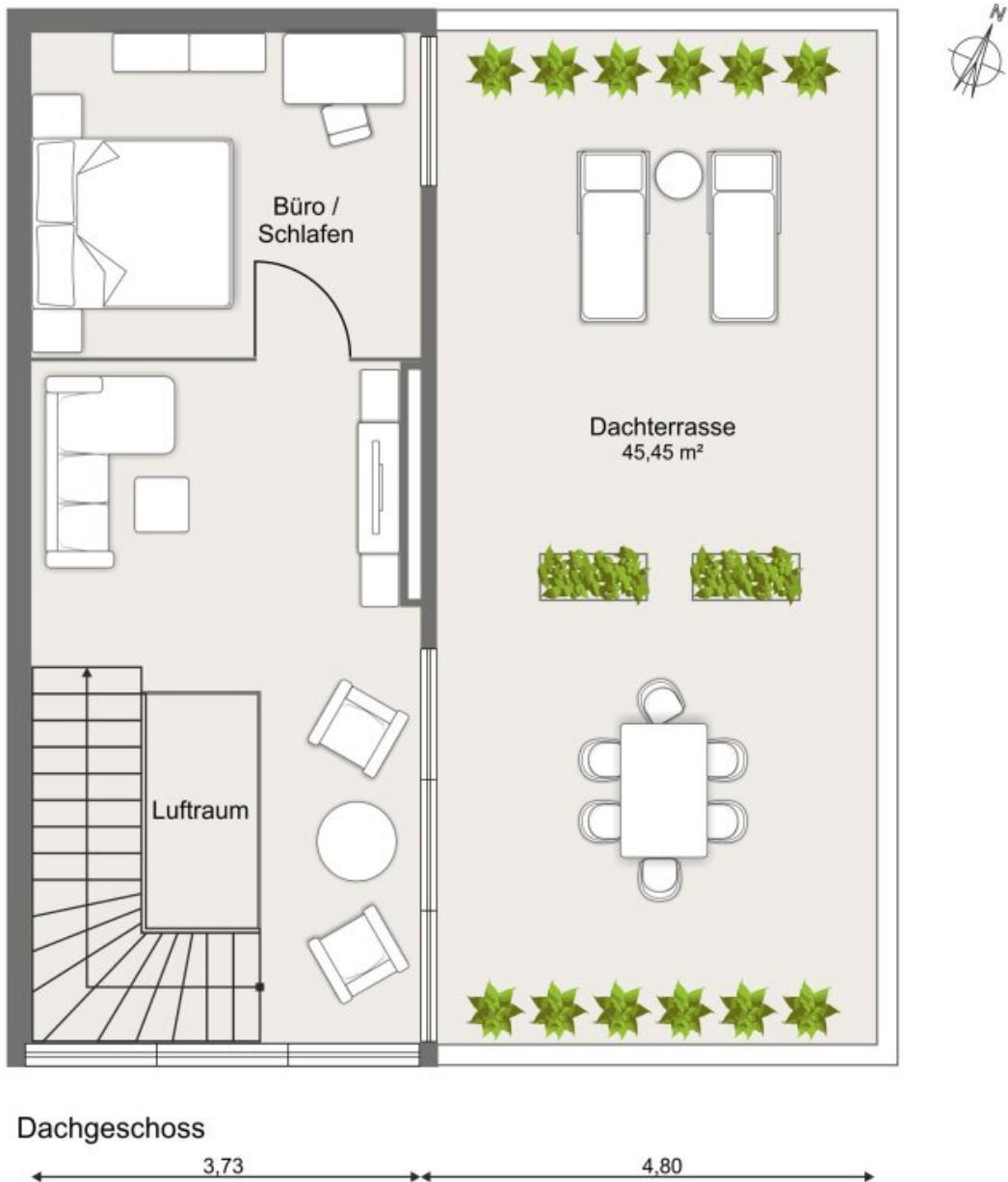
Termin zur











Objektbeschreibung

Wohnqualität neu gedacht – Penthouse-Charakter in ruhiger Linzer Höhenlage

- Grabnerstraße, 4020 Linz -

Am **Froschberg**, einer der begehrtesten Wohnlagen von Linz, entfaltet diese exklusive **Maisonette-Wohnung** ein außergewöhnliches Raumkonzept: Eine Symbiose aus Großzügigkeit, Raffinesse und architektonischer Klarheit. Als eine von nur drei Wohneinheiten in einem durchdacht komponierten Baukörper vereint sie die Privatsphäre eines Hauses mit der Leichtigkeit eines Penthouses.

Ein eigener **Eingangsbereich** verstärkt die individuelle Adressbildung, während die geschossweise Organisation für eine klare Trennung zwischen privatem und öffentlichem Raum sorgt. **Fließende Übergänge**, ein fein abgestimmtes Materialkonzept und gezielte Blickachsen definieren eine Wohnqualität, die Offenheit mit Rückzug verbindet.

Architektur & Raumstruktur

- **Erdgeschoss:**

- Privat zugänglicher Eingangsbereich mit direktem Zugang zur Garage
- Separater Freiparkplatz für zusätzlichen Komfort

- **Obergeschoss:**

- **Offenen Essplatz und Tischler-Küche mit Miele-Geräten** – Reduktion und Funktionalität in perfekter Balance, Zugang zu einer großartigen Terrasse

- **Flexibles Zusatzzimmer** – ideal als Home-Office oder Gästezimmer oder Schrankraum
- **Masterbereich** mit ruhiger Atmosphäre und Weitblick
- **Gäste-WC** – elegant ins Raumgefüge integriert
- **Hochwertig ausgestattetes Bad** – ein Ort der Reduktion und Klarheit

- **Dachgeschoss:**

- **Offenes Wohnen** – ein lichtdurchfluteter Lebensraum mit direkter Verbindung zur großzügigen Terrasse, flexibel gestaltbar als zwei separate Räume
- **Zweite riesige Terrasse** – Rückzug mit Panoramablick

Materialität & Atmosphäre

Die Innenräume spiegeln die architektonische Haltung wider: **zeitlose Eleganz, subtile Details und eine reduzierte, natürliche Farbigkeit.** Hochwertige Materialien, präzise gesetzte Öffnungen und ein bewusstes Spiel mit Licht erzeugen eine **ruhige, wertige Wohnatmosphäre.**

Exklusivität in Lage & Nutzung

Die **absolute Ruhelage** am Froschberg bietet eine einmalige Verbindung aus Stadtnähe und Rückzug, Urbanität und Natur. Die Aussicht öffnet sich weit in die Umgebung, die großzügigen

Terrassen erweitern den Wohnraum in den Außenbereich.

Architektur als Raumqualität – durchdacht bis ins Detail.

Sehr niedrige Betriebskosten in Höhe von nur € 112,-- zzgl. € 83,-- Heizkosten zzgl. € 65,-- Rücklage - in Summe sohin monatliche Gesamtkosten von nur € 260,--

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap