

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



**Objektnummer: 219**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	144,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	204,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	111,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,36 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>	1.199.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Bmst. Ing. DI(FH) Jürgen Schannen**

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
Klosterstraße 8



M = 1:125

TOP 3

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119



ÜBERSICHTSPLAN

**DACHGARTENWOHNUNG/ TOP 3**

5 ZIMMER  
2 TERRASSEN  
1 GARTEN + 1 DACHGARTEN  
1 KELLERABTEIL

**RAUMAUFTeilUNG**

EMPFANG	10,62m <sup>2</sup>
GANG	7,30m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	5,76m <sup>2</sup>
WOHN/ESSEN/KOCHEN	46,15m <sup>2</sup>
WC	2,51m <sup>2</sup>
BAD	12,14m <sup>2</sup>
BAD	6,68m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,14m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,92m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,22m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,32m <sup>2</sup>
<b>GESAMT WOHNFLÄCHE</b>	<b>144,66m<sup>2</sup></b>
TERRASSE 1	27,76m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	29,19m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM / KELLER-TOP 3	3,36m <sup>2</sup>
<b>GESAMT NEBENFLÄCHEN</b>	<b>60,31m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN</b>	<b>204,97m<sup>2</sup></b>
GARTEN	57,32m <sup>2</sup>
DACHGARTEN	54,26m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE GARTEN</b>	<b>111,58m<sup>2</sup></b>
WELLNESSBEREICH	267,41m <sup>2</sup>
WELLNESS-TERRASSE	86,77m <sup>2</sup>
RUHEWIESE	180,64m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE

















M = 1:125

TOP 3

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119



**DACHGARTENWOHNUNG/ TOP 3**

5 ZIMMER  
2 TERRASSEN  
1 GARTEN + 1 DACHGARTEN  
1 KELLERABTEIL

**RAUMAUFTeilUNG**

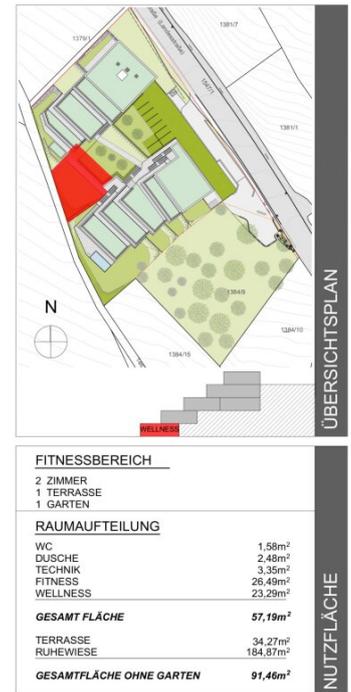
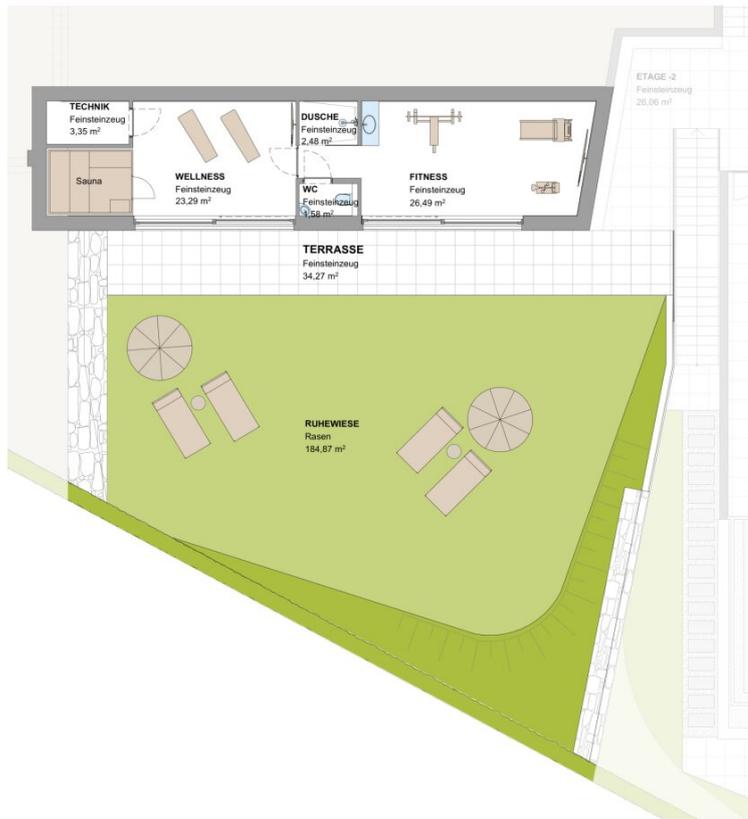
EMPFANG	10,62 m <sup>2</sup>
GANG	7,30 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	5,76 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	46,15 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m <sup>2</sup>
BAD	12,14 m <sup>2</sup>
BAD	6,68 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,14 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,92 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,22 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,32 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT WOHNFLÄCHE</b>	<b>144,66 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE 1	27,76 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	26,19 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM/ KELLER-TOP 3	3,36 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT NEBENFLÄCHEN</b>	<b>60,31 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN</b>	<b>204,97 m<sup>2</sup></b>
GARTEN	57,32 m <sup>2</sup>
DACHGARTEN	54,26 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE GARTEN</b>	<b>111,58 m<sup>2</sup></b>
WELLNESSBEREICH	267,41 m <sup>2</sup>
WELLNESS-TERRASSE	86,77 m <sup>2</sup>
RUHEWEISE	180,64 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE

**DORNSTÄDTER**  
architekten



IMMOBILIEN  
**ATELIER 76**

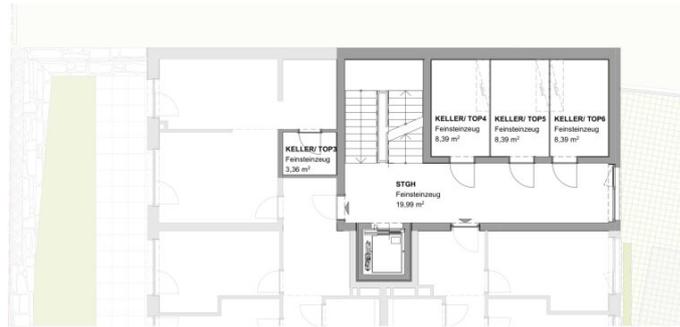


M = 1:100



Fitnessbereich

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenu, Hohe Straße 119



**KELLERABTEILE 1-13**

KELLER TOP 1	7,16m <sup>2</sup>
KELLER TOP 2	7,16m <sup>2</sup>
KELLER TOP 3	3,36m <sup>2</sup>
KELLER TOP 4	8,39m <sup>2</sup>
KELLER TOP 5	8,39m <sup>2</sup>
KELLER TOP 6	8,39m <sup>2</sup>
KELLER TOP 7	10,06m <sup>2</sup>
KELLER TOP 8	10,04m <sup>2</sup>
KELLER TOP 9	10,05m <sup>2</sup>
KELLER TOP 10	10,02m <sup>2</sup>
KELLER TOP 11	10,16m <sup>2</sup>
KELLER TOP 12	7,16m <sup>2</sup>
KELLER TOP 13	7,16m <sup>2</sup>

ÜBERSICHTSPLAN

NUTZFLÄCHE

M = 1:100

Kellerabteile



DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119



IMMOBILIEN  
**ATELIER 76**



STELLPLÄTZE	
STELLPLATZ 01 / Garage (Carport)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 02 / Garage (Carport)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 03 / Garage (Carport)	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 04 / Garage (Carport)	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 05 / Garage (Carport) - verkauft	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 06 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 07 / Garage (Carport)	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 08 / Garage (Carport)	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 09 / Garage (Carport)	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 10 / Garage (Carport) - verkauft	13,40m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 11 / Garage (Carport) - verkauft	13,40m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 12 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 13 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 14 / Garage (Carport) - verkauft	13,72m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 15 / Garage (Carport) - verkauft	13,17m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 16 / Garage (Carport) - verkauft	15,95m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 17 / Garage (Carport) - verkauft	13,10m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 18 / Garage (Carport) - verkauft	13,10m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 19 / Garage (Carport)	13,10m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 20 / Garage (Carport) - verkauft	13,10m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 21 / Garage (Carport) - verkauft	13,07m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 22 / Garage (Carport) - verkauft	13,07m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 23 / Doppelparker - verkauft	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 24 / Doppelparker - verkauft	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 25 / Doppelparker - verkauft	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 26 / Doppelparker - verkauft	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 27a / Besucherparkplatz	12,50m <sup>2</sup>
STELLPLATZ 27b / 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/Ladet.	16,42m <sup>2</sup>
ZUFABRTSEBENE	
STELLPLATZ 32 / Besucherparkplatz	15,19m <sup>2</sup>

M = 1:200



Stellplätze

DAS PÖSTLINGBERG RESORT  
4048 Puchenuau, Hohe Straße 119

ÜBERSICHTSPLAN

NUTZFLÄCHE







































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**

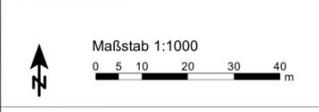
Nachtzeit  $L_{A,r}$ [dB] - Neubau + LSW Var. 1 - h=1,5m ü.B.

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

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

**Karte**  
**17**

Neubau + Lärmschutzwand Var. 1

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

**Gebäudelärmmkarte**

- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Lärmschutzwand
- STB-Wand oder Glas
- Rechengebiet 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

Hohe Straße 119, 4040 Linz | Projektnummer: 216

# DAS PÖSTLINGBERG RESORT

## Außergewöhnlich LEBEN in einer einzigartigen LAGE mit einem einzigartigen PANORAMABLICK

### Einheiten

Objektnr.	Top	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
218	1	4	117,98 m <sup>2</sup>	Garten: 155,19 m <sup>2</sup> Terrasse: 58,97 m <sup>2</sup>	999.900,00 €	verfügbar
217	2	4	127,74 m <sup>2</sup>	Garten: 109,13 m <sup>2</sup> Terrasse: 68,43 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
219	3	5	144,66 m <sup>2</sup>	Garten: 111,58 m <sup>2</sup> Terrasse: 56,95 m <sup>2</sup>	1.199.900,00 €	verfügbar
228	4	4	109,13 m <sup>2</sup>	Garten: 53,38 m <sup>2</sup> Terrasse: 24,96 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
227	5	4	101,17 m <sup>2</sup>	Garten: 42,59 m <sup>2</sup> Terrasse: 17,97 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
226	6	4	101,25 m <sup>2</sup>	Garten: 40,75 m <sup>2</sup> Terrasse: 17,28 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
225	7	4	137,96 m <sup>2</sup>	Garten: 314,41 m <sup>2</sup> Terrasse: 78,51 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
224	8	4	138,22 m <sup>2</sup>	Garten: 144,13 m <sup>2</sup> Terrasse: 72,41 m <sup>2</sup>	1.299.900,00 €	verfügbar
223	9	4	138,92 m <sup>2</sup>	Garten: 119,67 m <sup>2</sup> Terrasse: 62,11 m <sup>2</sup>	1.299.900,00 €	verfügbar
222	10	3	72,57 m <sup>2</sup>	Garten: 73,68 m <sup>2</sup> Terrasse: 28,91 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
221	11	2	62,79 m <sup>2</sup>	Garten: 79,63 m <sup>2</sup> Terrasse: 29,11 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
276	12	3	52,75 m <sup>2</sup>	Garten: 38,11 m <sup>2</sup> Terrasse: 25,94 m <sup>2</sup>	-	vermittelt
277	13	3	78,28 m <sup>2</sup>	Garten: 36,29 m <sup>2</sup> Terrasse: 17,87 m <sup>2</sup>	-	vermittelt

# Objektbeschreibung

Willkommen - **DAS PÖSTLINGBERG RESORT** - erwartet Sie bereits - **Wohnen über den Dächern – mit Leichtigkeit und Substanz!**

Hoch oben am Pöstlingberg entstehen in traumhafter Lage auf fast 4.000 m<sup>2</sup> Grund nur zwölf individuelle und einzigartige Luxuswohnungen samt eigenem Wellness- und Fitnessbereich.

Wo Linz sich zur Donau hin öffnet und der Blick bis in die Weite des Alpenvorlands schweift, entsteht mit dem **PÖSTLINGBERG RESORT** ein architektonisches Statement der besonderen Art: kraftvoll, feinfühlig und zutiefst verwurzelt im Ort.

Die Architektur erzählt eine stille Geschichte – von Klarheit und Beständigkeit. Helle, natürliche Materialien treffen auf fein strukturierten Putz, großzügige Glasflächen öffnen sich zur Natur und lassen Licht zu einem zentralen Gestaltungselement werden. Die Gebäudevolumen fügen sich harmonisch in das sanft abfallende Gelände ein – nicht aufgesetzt, sondern eingebettet. Organisch. Selbstverständlich.

In der Materialwahl spiegelt sich ein bewusster Umgang mit Ressourcen und Ästhetik wider. Jede Linie, jeder Übergang ist durchdacht. Form folgt Gefühl und Funktion. Dabei verströmen die Innenräume eine wohltuende Ruhe – mit großzügigen Grundrissen, cleveren Details und einem durchgängigen Qualitätsanspruch, der spürbar, aber nie laut ist.

Die Terrassen und Loggien öffnen den privaten Raum ins Grüne, als würde das Wohnen selbst atmen. Das Resort wird so zu einem Ort des Ankommens und des Bleibens – ein Refugium, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern Haltung zeigt.

**DAS PÖSTLINGBERG RESORT** ist nicht nur eine Adresse. Es ist ein Versprechen an das Leben – für Menschen, die das Schöne suchen, das Echte schätzen und das Besondere bewohnen wollen.

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 Garagenplätze (Garagen/Carports) 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.

### **Sonstige Angaben:**

Liwest Glasfaser Internet!

Die Wohnungspreise sind gültig für eine belagsfertige Ausstattung. Der Aufpreis für schlüsselfertig (Parkett, Fliesen - Feinsteinzeug, Sanitär-Keramik und Armaturen, Holzzargen und Türen) beträgt € 48.000,--

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 3 ist einzigartig in dieser großartigen Anlage.

Durch die erhöhte Lage im südwestlichen Grundstücksteil ist ein einzigartiger Ausblick sowohl nach Süd als auch nach West gewährleistet.

Auf der großzügigen Terrasse ist darüber hinaus mehr als ausreichend Platz für einen optionalen Whirlpool.

Drei Schlafzimmer und ein offener Wohn- und Essbereich einem separaten Hobbyraum sorgen neben der riesigen Terrasse, einem zusätzlichen Garten und dem tollen Dachgarten 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