DAS PÖSTLINGBERG RESORT Außergewöhnlich LEBEN in einzigartiger LAGE mit einzigartigem PANORAMABLICK



Objektnummer: 219

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,66 m²
Gesamtfläche:	204,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	111,58 m²
Keller:	3,36 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.249.900,00 €

Provisionsangabe:

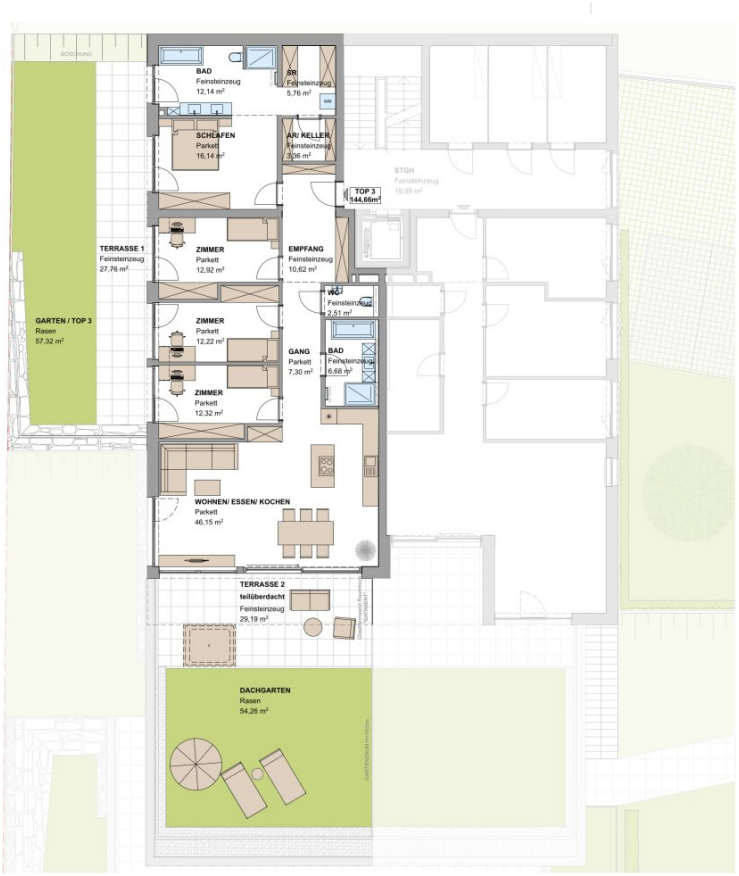
Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Bmst. Ing. DI(FH) Jürgen Schannen

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8



M = 1:125

TOP 3

DAS PÖSTLINGBERG RESORT
4048 Puchenau, Hohe Straße 119



ÜBERSICHTSPLAN

DACHGARTENWOHNUNG/ TOP 3

5 ZIMMER
2 TERRASSEN
1 GARTEN + 1 DACHGARTEN
1 KELLERABTEIL

RAUMAUFTEILUNG

EMPFANG	10,62m²
GANG	7,30m²
SCHRANKRAUM	5,76m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	46,15m²
WC	2,51m²
BAD	12,14m²
BAD	6,68m²
SCHLAFEN	16,14m²
ZIMMER 1	12,92m²
ZIMMER 2	12,22m²
ZIMMER 3	12,32m²
GESAMT WOHNFLÄCHE	***144,66m²***
TERRASSE 1	27,76m²
TERRASSE 2	29,19m²
ABSTELLRAUM /KELLER-TOP 3	3,36m²
GESAMT NEBENFLÄCHEN	***60,31m²***
GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN	***204,97m²***
GARTEN	57,32m²
DACHGARTEN	54,26m²
GESAMTFLÄCHE GARTEN	***111,58m²***
WELLNESSBEREICH	267,41m²
WELLNESS+TERRASSE	86,77m²
RUHEWIESE	180,64m²

NUTZFLÄCHE

DORNSTÄDTER architekten

IMMOBILIEN ATELIER76























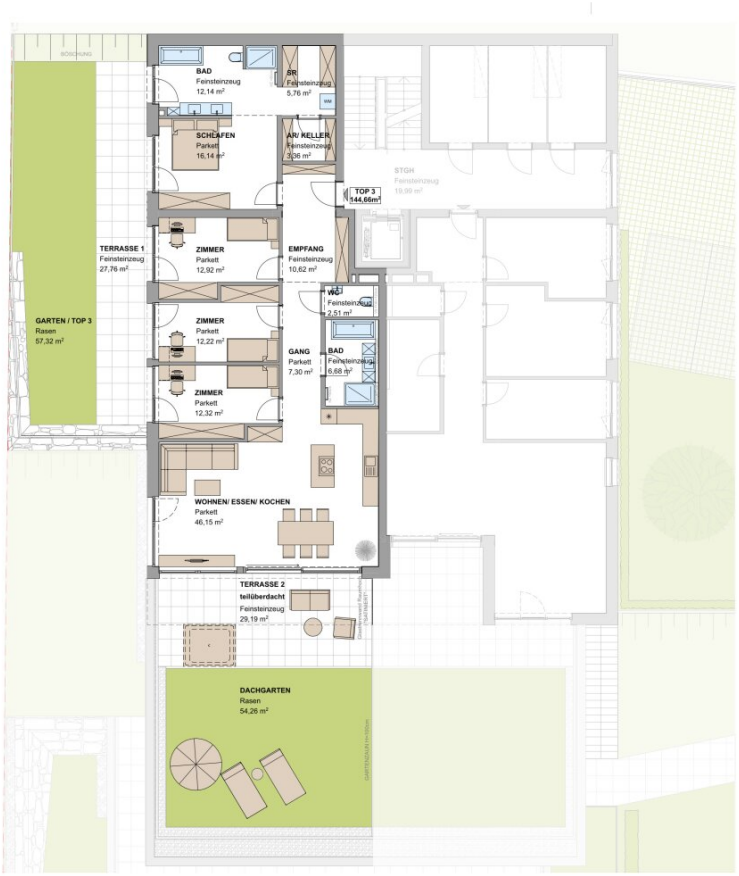














ÜBERSICHTSPLAN

NUTZFLÄCHE

DACHGARTENWOHNUNG/ TOP 3

5 ZIMMER
2 TERRASSEN
1 GARTEN + 1 DACHGARTEN
1 KELLERABTEIL

RAUMAUFTEILUNG

EMPFANG	10,62m²
GANG	7,30m²
SCHRANKRAUM	5,76m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	46,15m²
WC	2,51m²
BAD	12,14m²
BAD	6,68m²
SCHLAFEN	16,14m²
ZIMMER 1	12,92m²
ZIMMER 2	12,22m²
ZIMMER 3	12,32m²
GESAMT WOHNFLÄCHE	***144,66m²***
TERRASSE 1	27,76m²
TERRASSE 2	29,19m²
ABSTELLRAUM /KELLER-TOP 3	3,36m²
GESAMT NEBENFLÄCHEN	***60,31m²***
GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN	***204,97m²***
GARTEN	57,32m²
DACHGARTEN	54,26m²
GESAMTFLÄCHE GARTEN	***111,58m²***
WELLNESSBEREICH	267,41m²
WELLNESS+TERRASSE	86,77m²
RUHEWIESE	180,64m²

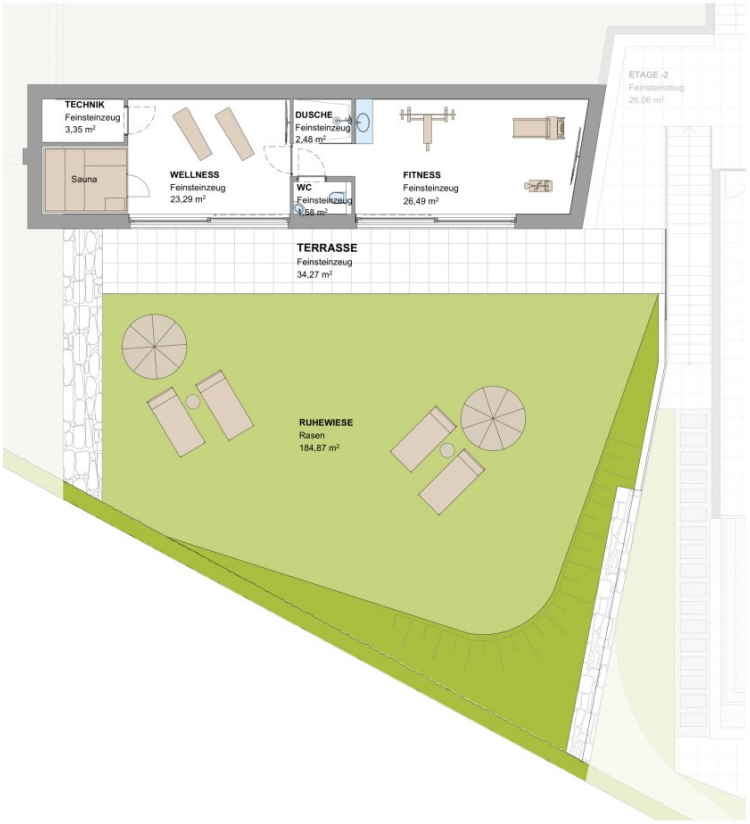
M = 1:125

TOP 3

DAS PÖSTLINGBERG RESORT
4048 Puchenau, Hohe Straße 119

DORNSTÄDTER architekten

IMMOBILIEN ATELIER76





ÜBERSICHTSPLAN

NUTZFLÄCHE

FITNESSBEREICH

2 ZIMMER
1 TERRASSE
1 GARTEN

RAUMAUFTEILUNG

WC	1,58m²
DUSCHE	2,48m²
TECHNIK	3,35m²
FITNESS	26,49m²
WELLNESS	23,29m²
GESAMT FLÄCHE	***57,19m²***
TERRASSE	34,27m²
RUHEWIESE	184,87m²
GESAMTFLÄCHE OHNE GARTEN	***91,46m²***

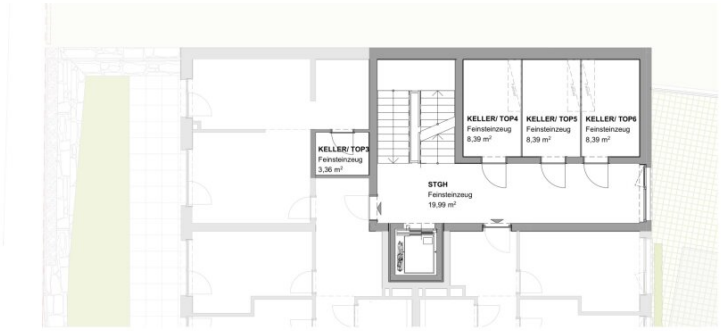
M = 1:100

Fitnessbereich

DAS PÖSTLINGBERG RESORT
4048 Puchenau, Hohe Straße 119

DORNSTÄDTER architekten

IMMOBILIEN ATELIER76







KELLERABTEILE 1-13

NUTZFLÄCHE

KELLER TOP 1	7,16m²
KELLER TOP 2	7,16m²
KELLER TOP 3	3,36m²
KELLER TOP 4	8,39m²
KELLER TOP 5	8,39m²
KELLER TOP 6	8,39m²
KELLER TOP 7	10,06m²
KELLER TOP 8	10,04m²
KELLER TOP 9	10,05m²
KELLER TOP 10	10,02m²
KELLER TOP 11	10,16m²
KELLER TOP 12	7,16m²
KELLER TOP 13	7,16m²

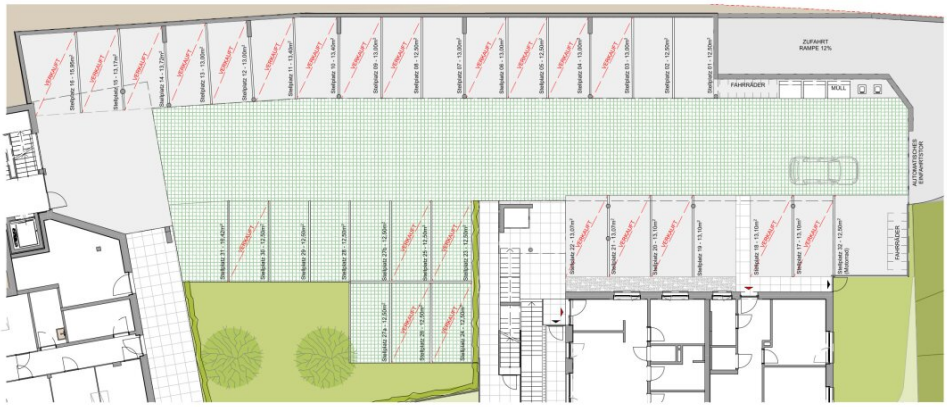
M = 1:100

Kellerabteile

DAS PÖSTLINGBERG RESORT
4048 Puchenau, Hohe Straße 119

DORNSTÄDTER architekten

IMMOBILIEN ATELIER76





ÜBERSICHTSPLAN

NUTZFLÄCHE

STELLPLÄTZE

STELLPLATZ 01 / Garage (Carport)	12,50m²
STELLPLATZ 02 / Garage (Carport)	12,50m²
STELLPLATZ 03 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m²
STELLPLATZ 04 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m²
STELLPLATZ 05 / Garage (Carport) - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 06 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m²
STELLPLATZ 07 / Garage (Carport)	13,00m²
STELLPLATZ 08 / Garage (Carport) - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 09 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m²
STELLPLATZ 10 / Garage (Carport) - verkauft	13,40m²
STELLPLATZ 11 / Garage (Carport) - verkauft	13,40m²
STELLPLATZ 12 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m²
STELLPLATZ 13 / Garage (Carport) - verkauft	13,00m²
STELLPLATZ 14 / Garage (Carport) - verkauft	13,72m²
STELLPLATZ 15 / Garage (Carport) - verkauft	13,17m²
STELLPLATZ 16 / Garage (Carport) - verkauft	15,95m²
STELLPLATZ 17 / Garage (Carport) - verkauft	13,10m²
STELLPLATZ 18 / Garage (Carport) - verkauft	13,10m²
STELLPLATZ 19 / Garage (Carport)	13,10m²
STELLPLATZ 20 / Garage (Carport) - verkauft	13,10m²
STELLPLATZ 21 / Garage (Carport) - verkauft	13,07m²
STELLPLATZ 22 / Garage (Carport) - verkauft	13,07m²
STELLPLATZ 23 / Doppelparker - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 24 / Doppelparker - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 25 / Doppelparker - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 26 / Doppelparker - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 27a / Besucherparkplatz	12,50m²
STELLPLATZ 27b / Besucherparkplatz	12,50m²
STELLPLATZ 28 / Besucherparkplatz	12,50m²
STELLPLATZ 29 / Besucherparkplatz	12,50m²
STELLPLATZ 30 / Freiparkplatz - verkauft	12,50m²
STELLPLATZ 31 / Besucherparkplatz/Ladez.	16,42m²
STELLPLATZ 32 / Motorradparkplatz	12,50m²
STELLPLATZ 33 / Besucherparkplatz	15,19m²

M = 1:200

Stellplätze

DAS PÖSTLINGBERG RESORT
4048 Puchenau, Hohe Straße 119

DORNSTÄDTER architekten

IMMOBILIEN ATELIER76

IMMOBILIEN
ATELIER76

Hohe Straße 119, 4040 Linz | Projektnummer: 216

DAS PÖSTLINGBERG RESORT Außergewöhnlich LEBEN in einzigartiger LAGE mit einzigartigem PANORAMABLICK

Einheiten

Objektnr.	Top	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
218	1	4	117,98 m²	Garten: 155,19 m² Terrasse: 58,97 m²	-	vermittelt
217	2	4	127,74 m²	Garten: 109,13 m² Terrasse: 68,43 m²	-	vermittelt
219	3	5	144,66 m²	Garten: 111,58 m² Terrasse: 56,95 m²	1.249.900,00 €	verfügbar
228	4	4	109,13 m²	Garten: 53,38 m² Terrasse: 24,96 m²	-	vermittelt
227	5	4	101,17 m²	Garten: 42,59 m² Terrasse: 17,97 m²	-	vermittelt
226	6	4	101,25 m²	Garten: 40,75 m² Terrasse: 17,28 m²	-	vermittelt
225	7	4	137,96 m²	Garten: 314,41 m² Terrasse: 78,51 m²	-	vermittelt
224	8	4	138,22 m²	Garten: 144,13 m² Terrasse: 72,41 m²	-	vermittelt
223	9	4	138,92 m²	Garten: 119,67 m² Terrasse: 62,11 m²	1.349.900,00 €	verfügbar
222	10	3	72,57 m²	Garten: 73,68 m² Terrasse: 28,91 m²	-	vermittelt
221	11	2	62,79 m²	Garten: 79,63 m² Terrasse: 29,11 m²	-	vermittelt
276	12	3	52,75 m²	Garten: 38,11 m² Terrasse: 25,94 m²	-	vermittelt
277	13	3	78,28 m²	Garten: 36,29 m² Terrasse: 17,87 m²	-	vermittelt

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at































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 m² 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 Materialen 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
- Fitness mit Sauna/Infrarot
- Sonnenschutz inklusive

- Heizen und Kühlen mit Wärmepumpe
- Liwest Glasfaser Internet
- Einzigartige Architektur
- Über 1.600m² Park mit altem Baumbestand zum Entspannen (Pachtgrund)
- Großzügige Grün- und Spielflächen
- Je Wohnung sind 2 Garagenplätze (Garagen/Carports) vorgesehen
- Besucherparkplätze
- Provisionsfrei

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:

Die Wohnungspreise sind gültig für eine schlüsselfertige Ausstattung. Lediglich die individuell frei wählbaren Sanitärgegenstände samt Armaturen sind nicht in der schlüsselfertigen Ausstattung inklusive.

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.

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

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