

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



Objektnummer: 351

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabnerstraße 67
Art:	Wohnung - Penthouse
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

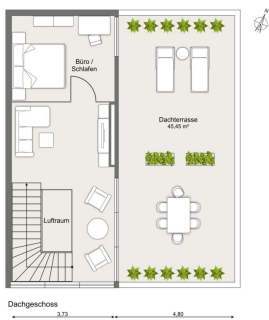
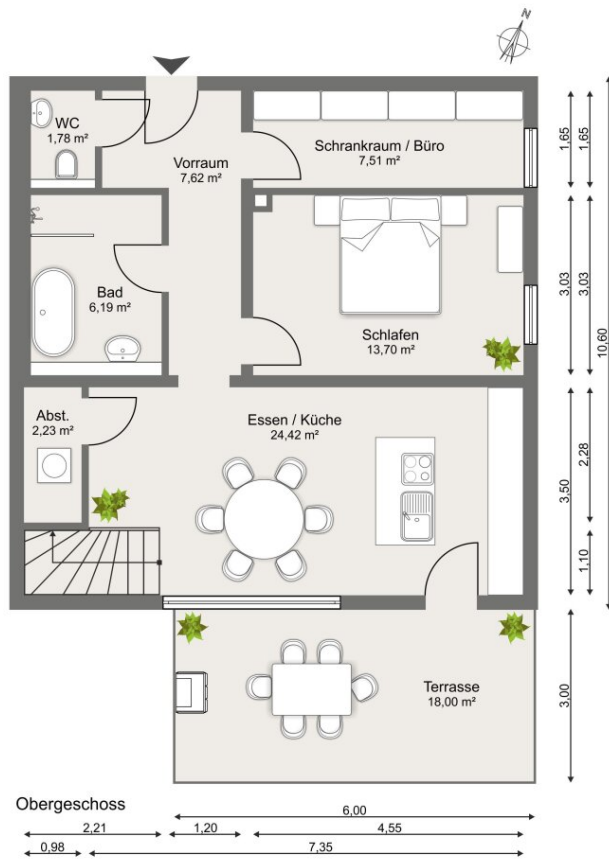
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

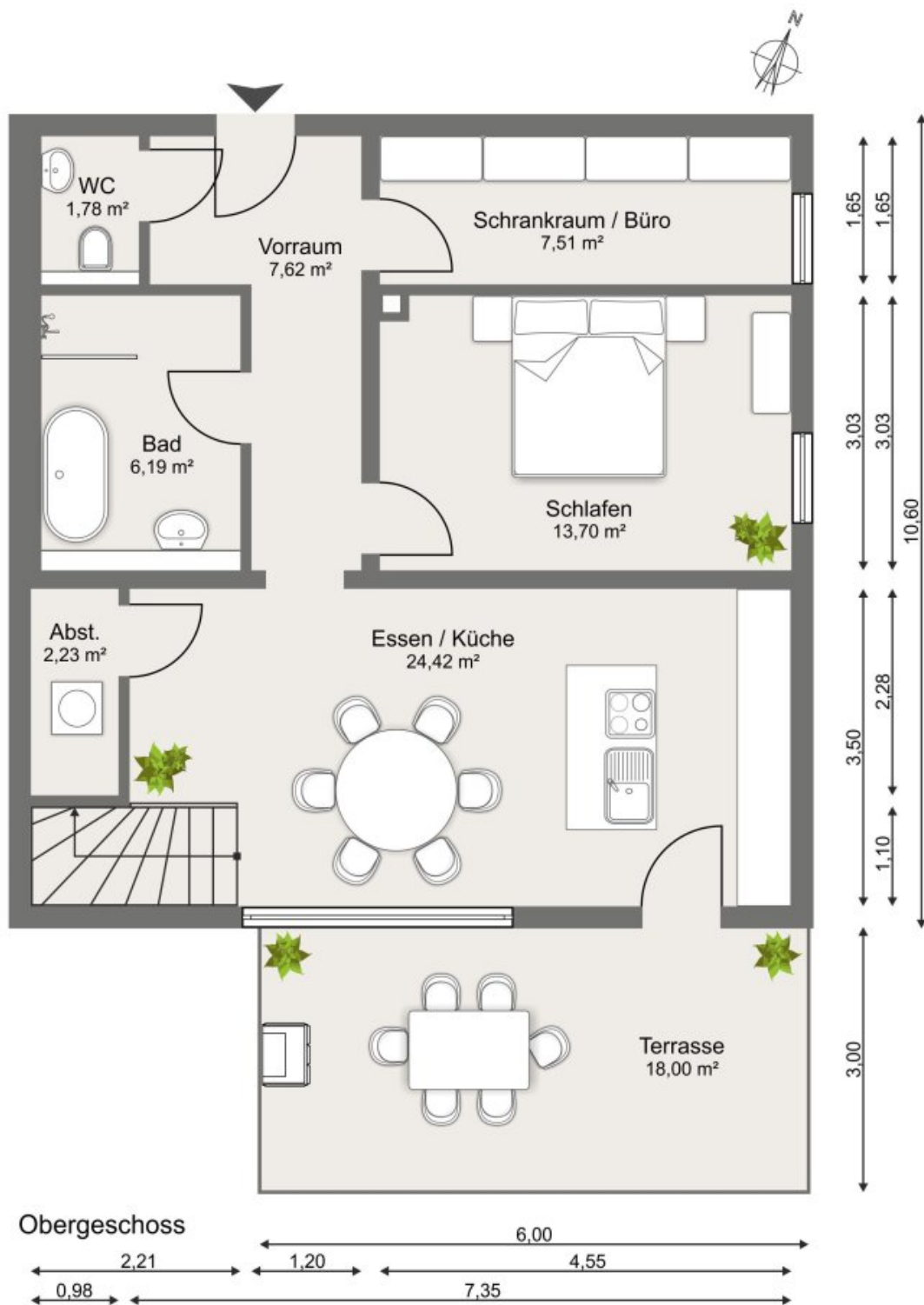


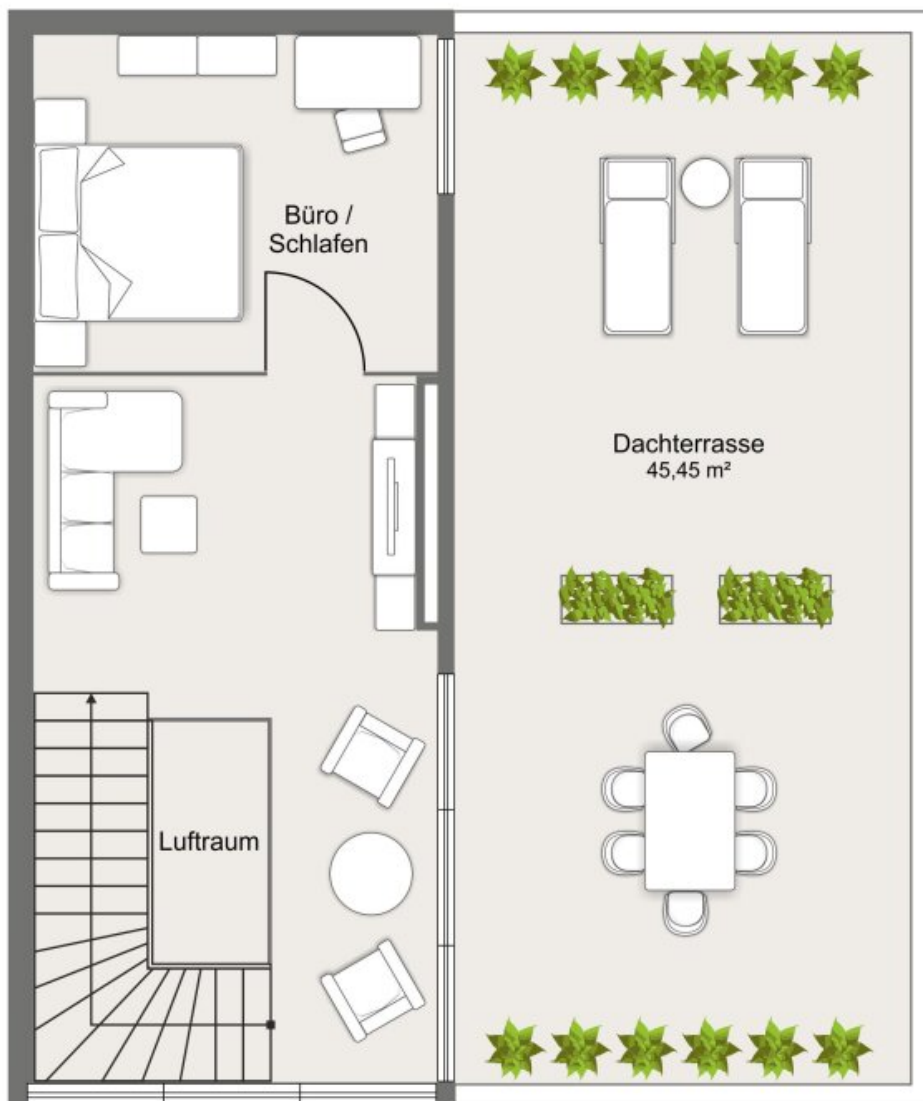
termin zur











Dachgeschoss



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 <125m

Apotheke <575m

Klinik <1.825m

Krankenhaus <1.850m

Kinder & Schulen

Kindergarten <350m

Schule <375m

Universität <1.150m

Höhere Schule <2.375m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <1.100m

Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <1.100m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <4.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap