DAS KEIML am Auberg – Zuhause über den Dächern von Linz - Ein besonderer Ort zum Wohnen: hochwertige Eigentumswohnungen, klare Architektur und ein weiter Blick über Linz – ruhig gelegen am Auberg.



Visualisierung Südostansicht

Objektnummer: 320

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Keimlgutgasse 1
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,48 m²
Gesamtfläche:	227,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Betriebskosten:	395,00 €

Infos zu Preis:

Tiefgaragenplatz € 30.000,– | Carport € 20.000,–.

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

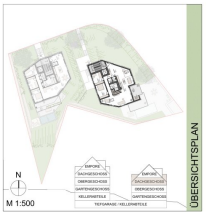
Ihr Ansprechpartner











4-5 ZIMMER
1 BALKON
1 DACHTERRASSE
1 KELLERABTEIL

EMPFANG	12,56 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	73,66 m²
BAD	5,00 m²
WC 1	1,99 m²
ABSTELLRAUM	1,83 m²
ZIMMER 1	11,90 m²
ZIMMER 2	14,50 m²
ARBEITS-RAUMNISCHE	4,00 m²
GALERIE + LIEGEFLÄCHE	23,53 m²
SCHLAFEN	16,36 m²
BAD	8,27 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	***171,49 m²***
BALKON inkl. ABSTELLRAUM	13,51 m²
DACHTERRASSE	31,83 m²
KELLERABTEIL	10,25 m²
GESAMTFLÄCHE	***227,07 m²***

NUTZFLÄCHE TOP 3

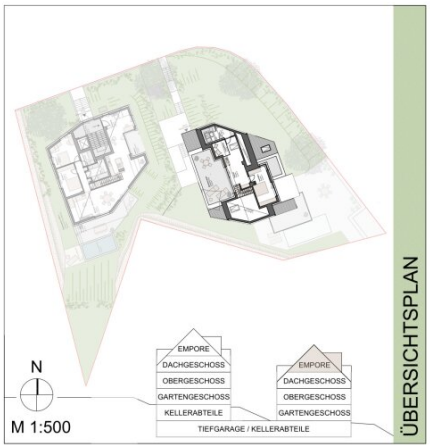
HAUS RIESENWIESE 2 / TOP 3
DACHGESCHOSS + EMPORE

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg

IMMOBILIEN
ATELIER76





NUTZFLÄCHE TOP 3

4-5 ZIMMER
1 BALKON
1 DACHTERRASSE
1 KELLERABTEIL

EMPFANG	12,56 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	73,66 m²
BAD	5,00 m²
WC 1	1,99 m²
ABSTELLRAUM	1,83 m²
ZIMMER 1	11,90 m²
ZIMMER 2	14,50 m²
ABSTELLRAUM-NISCHE	1,88 m²
GALERIE + LIEGEFLÄCHE	23,53 m²
SCHLAFEN	16,36 m²
BAD	8,27 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	***171,48 m²***
BALKON inkl. ABSTELLRAUM	13,51 m²
DACHTERRASSE	31,83 m²
KELLERABTEIL	10,25 m²
GESAMTFLÄCHE	***227,07 m²***

HAUS RIESENWIESE 2 / TOP 3
DACHGESCHOSS + EMPORE

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg
Ver.: 260922

IMMOBILIEN
ATELIER76

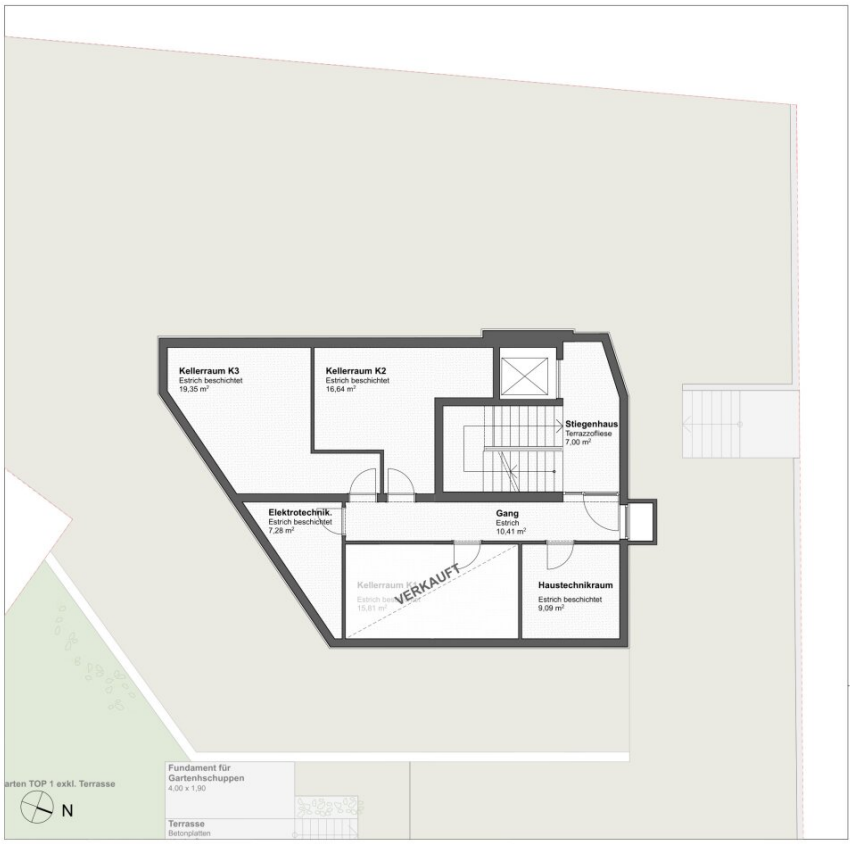


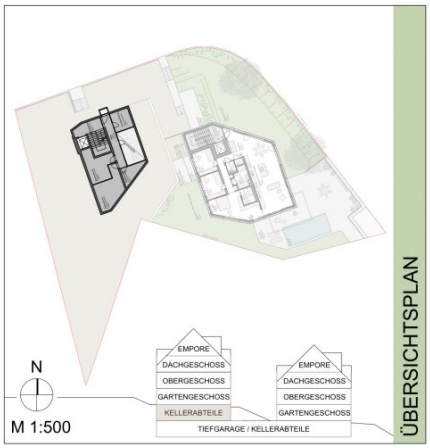












NUTZFLÄCHE	
~~KELLERRAUM TOP K1~~	~~15,81 m²~~
KELLERRAUM TOP K2	16,64 m²
KELLERRAUM TOP K3	19,35 m²

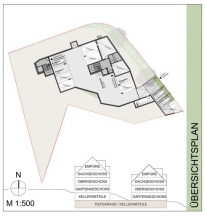
HAUS KEIMLGUTGASSE 1
KELLERGESCHOSS

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg
Ver.: 260901

IMMOBILIEN
ATELIER76





NUTZFLÄCHE	
PARKPLATZ 3	13,05 m²
PARKPLATZ 4	13,05 m²
PARKPLATZ 6	14,55 m²
CARPORT PARKPLATZ 10	12,94 m²
CARPORT PARKPLATZ 11	12,74 m²
KELLERRAUM R3	10,25 m²

HAUS KEIMLGUTGASSE 1 / KELLERGESCHOSS
HAUS RIESENWIESE 2 / TIEFGARAGENGESCHOSS

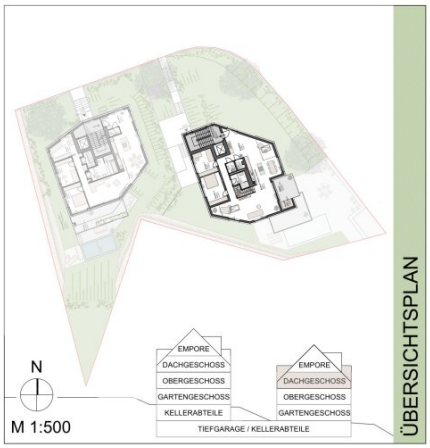
Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN
Ver.: 260907

4040 Linz/Pöstlingberg

IMMOBILIEN
ATELIER76





4-5 ZIMMER
1 BALKON
1 DACHTERRASSE
1 KELLERABTEIL

EMPFANG	12,56 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	73,66 m²
BAD	5,00 m²
WC 1	1,99 m²
ABSTELLRAUM	1,83 m²
ZIMMER 1	11,90 m²
ZIMMER 2	14,50 m²
ABSTELLRAUM-NISCHE	1,88 m²
GALERIE + LIEGEFLÄCHE	23,53 m²
SCHLAFEN	16,36 m²
BAD	8,27 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	***171,48 m²***
BALKON inkl. ABSTELLRAUM	13,51 m²
DACHTERRASSE	31,83 m²
KELLERABTEIL	10,25 m²
GESAMTFLÄCHE	***227,07 m²***

NUTZFLÄCHE TOP 3

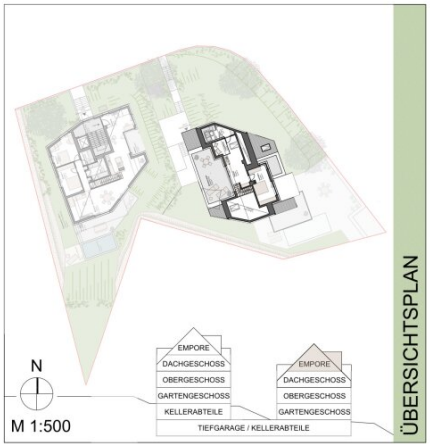
HAUS RIESENWIESE 2 / TOP 3
DACHGESCHOSS + EMPORE

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg
Ver.: 260922

IMMOBILIEN
ATELIER76





NUTZFLÄCHE TOP 3

4-5 ZIMMER
1 BALKON
1 DACHTERRASSE
1 KELLERABTEIL

EMPFANG	12,56 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	73,66 m²
BAD	5,00 m²
WC 1	1,99 m²
ABSTELLRAUM	1,83 m²
ZIMMER 1	11,90 m²
ZIMMER 2	14,50 m²
ABSTELLRAUM-NISCHE	1,88 m²
GALERIE + LIEGEFLÄCHE	23,53 m²
SCHLAFEN	16,36 m²
BAD	8,27 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	***171,48 m²***
BALKON inkl. ABSTELLRAUM	13,51 m²
DACHTERRASSE	31,83 m²
KELLERABTEIL	10,25 m²
GESAMTFLÄCHE	***227,07 m²***

HAUS RIESENWIESE 2 / TOP 3
DACHGESCHOSS + EMPORE

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg
Ver.: 260922

IMMOBILIEN
ATELIER76

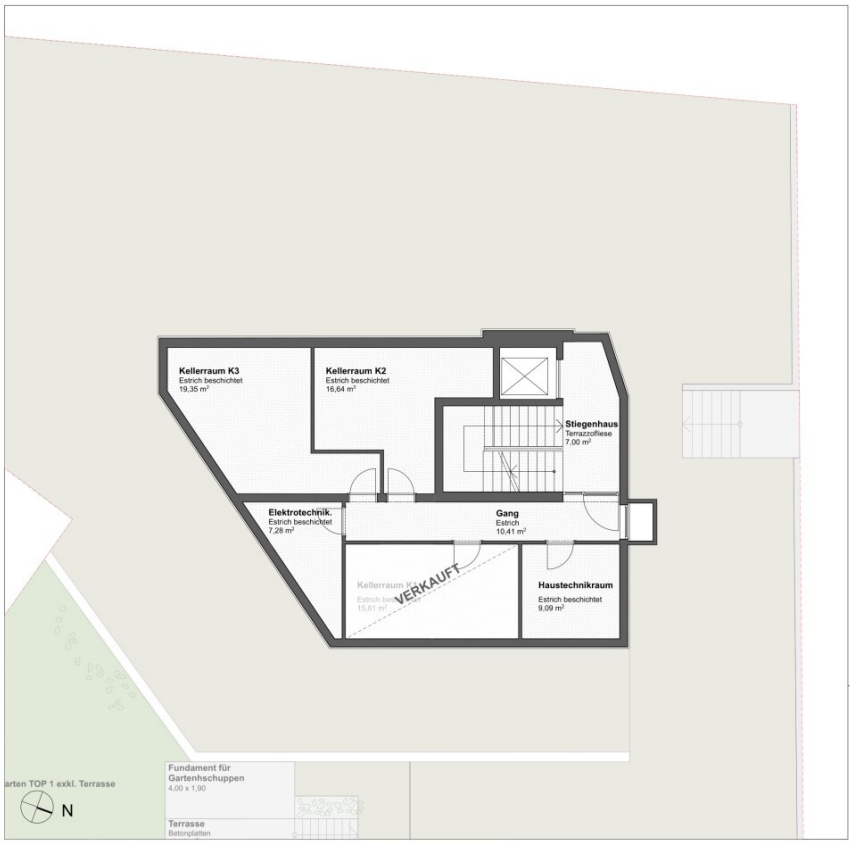


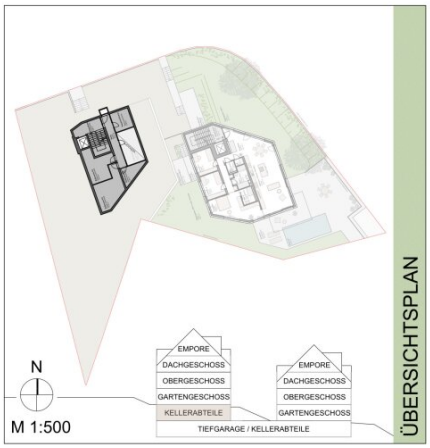












NUTZFLÄCHE

~~KELLERRAUM TOP K1~~	~~15,81 m²~~
KELLERRAUM TOP K2	16,64 m²
KELLERRAUM TOP K3	19,35 m²

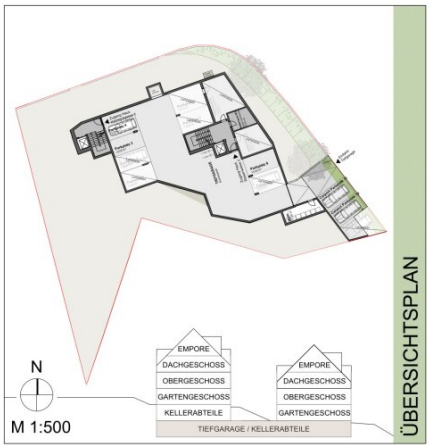
HAUS KEIMLGUTGASSE 1
KELLERGESCHOSS

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg
Ver.: 260901

IMMOBILIEN
ATELIER76





NUTZFLÄCHE

~~PARKPLATZ 1~~	~~14,58 m²~~
~~PARKPLATZ 2~~	~~13,08 m²~~
PARKPLATZ 3	13,05 m²
PARKPLATZ 4	13,05 m²
~~PARKPLATZ 5~~	~~14,05 m²~~
PARKPLATZ 6	14,55 m²
~~PARKPLATZ 7~~	~~14,90 m²~~
~~PARKPLATZ 8~~	~~18,41 m²~~
~~FREIPARKEN 9~~	~~12,70 m²~~
CARPORT PARKPLATZ 10	12,84 m²
CARPORT PARKPLATZ 11	12,74 m²
~~KELLERRAUM R1~~	~~27,06 m²~~
~~KELLERRAUM R2~~	~~17,51 m²~~
KELLERRAUM R3	10,25 m²

HAUS KEIMLGUTGASSE 1 / KELLERGESCHOSS
HAUS RIESENWIESE 2 / TIEFGARAGENGESCHOSS

Bogenfeld
Architektur

VERKAUFSPLAN
Ver.: 260901

4040 Linz/Pöstlingberg

IMMOBILIEN
ATELIER76

Objektbeschreibung

DAS KEIML – Wohnen am Auberg. Mit Weitblick. Mitten in Linz.

Ruhig wohnen, ins Grüne schauen und trotzdem schnell in der Stadt sein.

Am Auberg, zwischen Pöstlingberg und Urfahr, entstehen sechs hochwertige Eigentumswohnungen in zwei individuell gestalteten Häusern.

Hier trifft moderne Architektur auf eine besondere Lage: viel Licht, großzügige Außenbereiche und ein weiter Blick über Linz. Ein Zuhause für alle, die gerne ruhig wohnen – aber das Leben der Stadt nicht weit weg haben möchten.

Was DAS KEIML besonders macht

- **Lage am Auberg** – ruhig, grün und nahe dem Pöstlingberg
- **Weitblick über Linz** – mit Blick Richtung Petrinum und Stadt
- **Nur sechs Wohnungen** – überschaubar und persönlich
- **Eine Wohnung pro Etage** – viel Ruhe und Privatsphäre
- **Große Terrassen, Balkone und Loggien** – draußen sein gehört hier einfach dazu
- **Große Fensterflächen** – viel Licht und ein offenes Wohngefühl
- **Klare, moderne Architektur** von Bogenfeld Architektur
- **Wärmepumpe mit Kühlfunktion** – angenehm im Sommer und Winter
- **Kaminanschluss** in den Wohnbereichen

- **Hochwertige Ausstattung** – von den Böden bis zu den Bädern
- **Schlüsselfertig** und mit viel Liebe zum Detail
- **Barrierefrei** – heute komfortabel, auch für morgen gut gedacht
- **Tiefgarage direkt im Haus** – ein Stellplatz pro Wohnung reserviert
- **Provisionsfrei direkt vom Bauträger**

Architektur, die sich gut anfühlt

DAS KEIML soll nicht laut sein. Die beiden Baukörper fügen sich bewusst in die gewachsene Umgebung ein und geben dem Projekt seinen eigenen Charakter.

Die Wohnungen sind klar und großzügig geplant. Große Fenster holen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick nach draußen. Jede Wohnung nimmt ein eigenes Geschoss ein – dadurch entsteht ein angenehm privates Wohngefühl.

Die Dachgeschosswohnungen bieten zusätzlich eine Empore und damit noch mehr Raum für individuelle Wohnideen.

Und dann ist da natürlich die Aussicht: **vom Sofa aus über Linz schauen, den Tag draußen auf der Terrasse beginnen oder abends einfach noch ein bisschen länger sitzen bleiben.**

Draußen wohnen

Die Außenanlagen folgen dem natürlichen Gelände des Grundstücks. Zwei getrennte Zugänge führen zu den beiden Häusern und sorgen für eine angenehme, private Atmosphäre.

Terrassen, Balkone und Loggien erweitern die Wohnungen nach draußen und machen den Außenraum zu einem echten Teil des Wohnens.

Ruhig am Auberg. Und trotzdem schnell überall.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: Natur und Ruhe vor der Haustür, kurze Wege in die Stadt.

- **Nah & Frisch Supermarkt:** ca. 750 m
- **Lentia City:** ca. 1,4 km
- **Urfahraner Hauptstraße:** Ärzte, Bäckereien, Nahversorger und vieles mehr
- **Buslinie 33 – Haltestelle Riesenhof:** ca. 350 m
- **Pöstlingbergbahn & Straßenbahn:** ca. 850 m bis 1,4 km

Ob schnell zum Einkaufen, mit dem Bus in die Stadt oder zu Fuß Richtung Pöstlingberg – vieles ist ganz unkompliziert erreichbar.

DAS KEIML – ein Zuhause mit Aussicht.

Manchmal ist es die Kombination, die den Unterschied macht: **eine besondere Lage, gute Architektur, viel Licht und ein Zuhause, in dem man sich einfach wohlfühlt.**

DAS KEIML verbindet all das – **ruhig am Auberg gelegen, mit Blick über Linz und trotzdem mitten im Leben.**

Wir zeigen Ihnen gerne, was DAS KEIML besonders macht, und freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

Provisionsfrei direkt vom Bauträger.

Ein Tiefgaragenplatz ist pro Wohnung reserviert. Weitere Stellplätze auf Anfrage. Tiefgaragenplatz € 30.000,– | Carport € 20.000,–.

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 <850m
Apotheke <950m
Klinik <1.475m
Krankenhaus <2.375m

Kinder & Schulen
Schule <675m
Kindergarten <675m
Universität <675m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige
Bank <1.125m
Geldautomat <1.125m
Post <1.125m
Polizei <1.075m

Verkehr
Bus <275m
Straßenbahn <675m
Bahnhof <1.050m
Autobahnanschluss <1.125m
Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap