

**DAS KEIML am Auberg: Premium-Wohnen am Auberg -  
Exklusive Eigentumswohnungen über den Dächern von  
Linz!**



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:	171,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	226,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.289.110,00 €
Betriebskosten:	395,00 €
Provisionsangabe:	Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwarzl**



Bogenfeld  
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstingberg

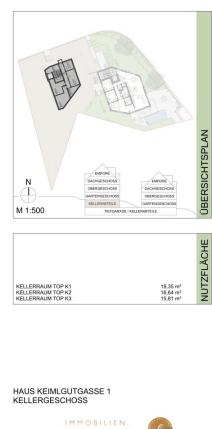
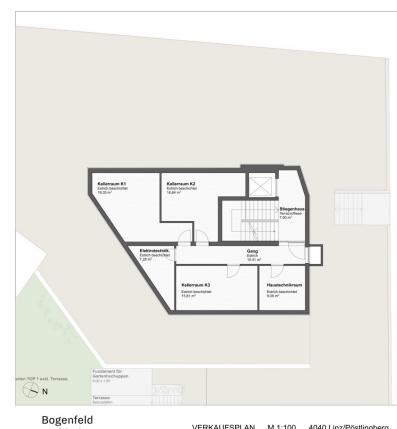
IMMOBILIEN  
ATELIER76

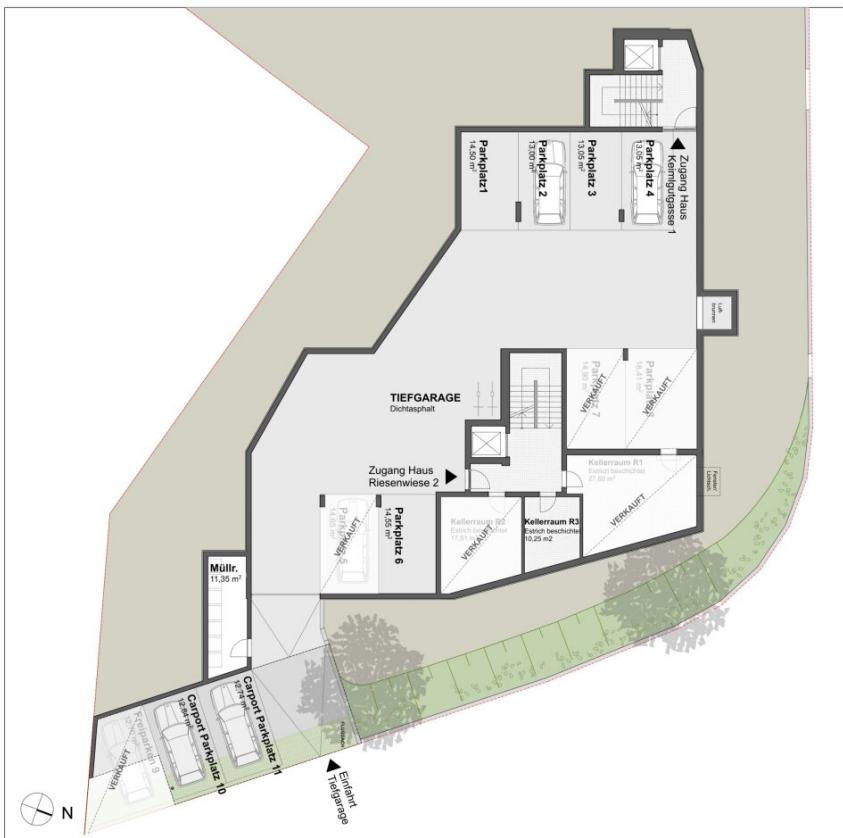
Bogenfeld  
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstingberg

IMMOBILIEN  
ATELIER76



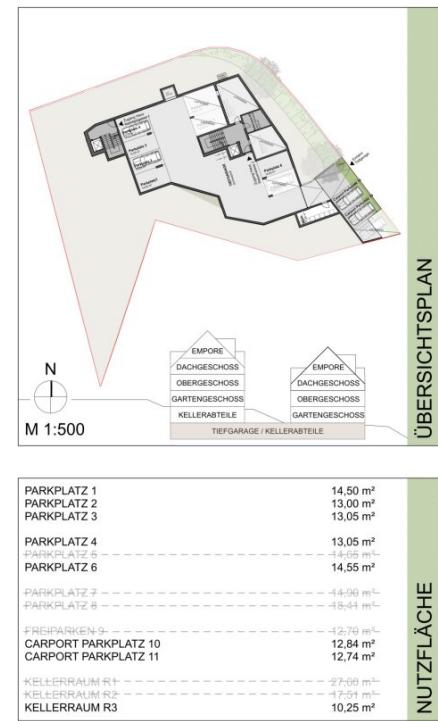




Bogenfeld  
Architektur

VERKAUFSPLAN  
Ver.: 251128\_01

4040 Linz/Pöstlingberg



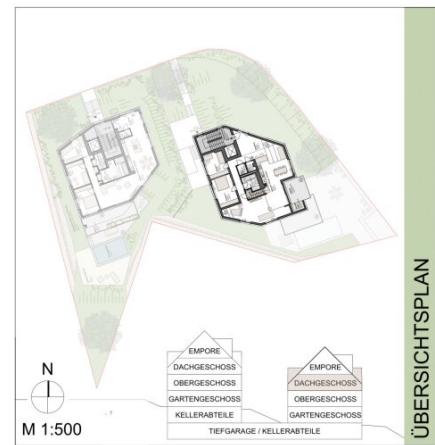
HAUS KEIMLGUTGASSE 1 / KELLERGESCHOSS  
HAUS RIESENWIESE 2 / TIEFGARAGENGESCHOSS

IMMOBILIEN  
ATELIER76 



Bogenfeld  
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg  
Ver.: 251222\_01



ÜBERSICHTSPLAN

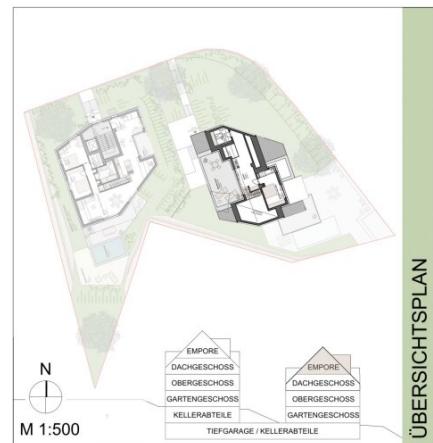
4-5 ZIMMER 1 BALKON 1 DACHTERRASSE 1 KELLERABTEIL	
EMPFANG	12,56 m <sup>2</sup>
WONHNEN/ESSEN/KOCHEN	73,01 m <sup>2</sup>
BAD	5,49 m <sup>2</sup>
WC 1	1,39 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,01 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	14,50 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM 2	1,44 m <sup>2</sup>
GALERIE + LIEGEFLÄCHE	24,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN inkl. BAD	16,29 m <sup>2</sup>
WC 2	7,41 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	<b>171,32 m<sup>2</sup></b>
BALKON inkl. ABSTELLRAUM	13,79 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	31,46 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	10,25 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>226,62 m<sup>2</sup></b>

HAUS RIESENWIESE 2 / TOP 3  
DACHGESCHOSS + EMPORE

IMMOBILIEN  
ATELIER 76



NUTZFLÄCHE TOP 3



4-5 ZIMMER 1 BALKON 1 DACHTERRASSE 1 KELLERABTEIL	
EMPFANG	12,56 m <sup>2</sup>
WÜHNEN/ESSEN/KOCHEN	73,07 m <sup>2</sup>
BAR	5,49 m <sup>2</sup>
WC 1	0,99 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,01 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	14,50 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM 2	1,44 m <sup>2</sup>
GALERIE + LIEGEFLÄCHE	24,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN inkl. BAD	16,29 m <sup>2</sup>
WC 2	7,41 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	<b>171,32 m<sup>2</sup></b>
BALKON inkl. ABSTELLRAUM	13,79 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	31,46 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	10,25 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>226,62 m<sup>2</sup></b>

NUTZFLÄCHE TOP 3

Bogenfeld  
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg

IMMOBILIEN  
ATELIER76



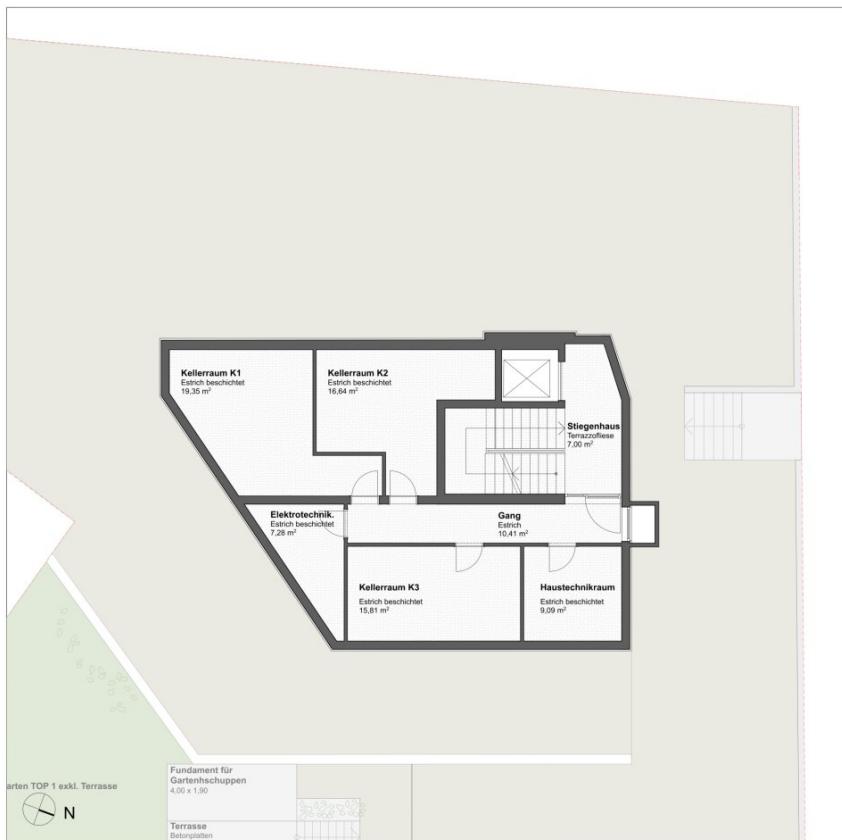






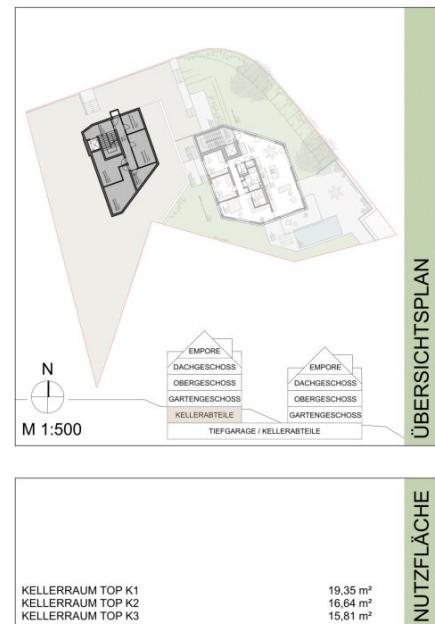






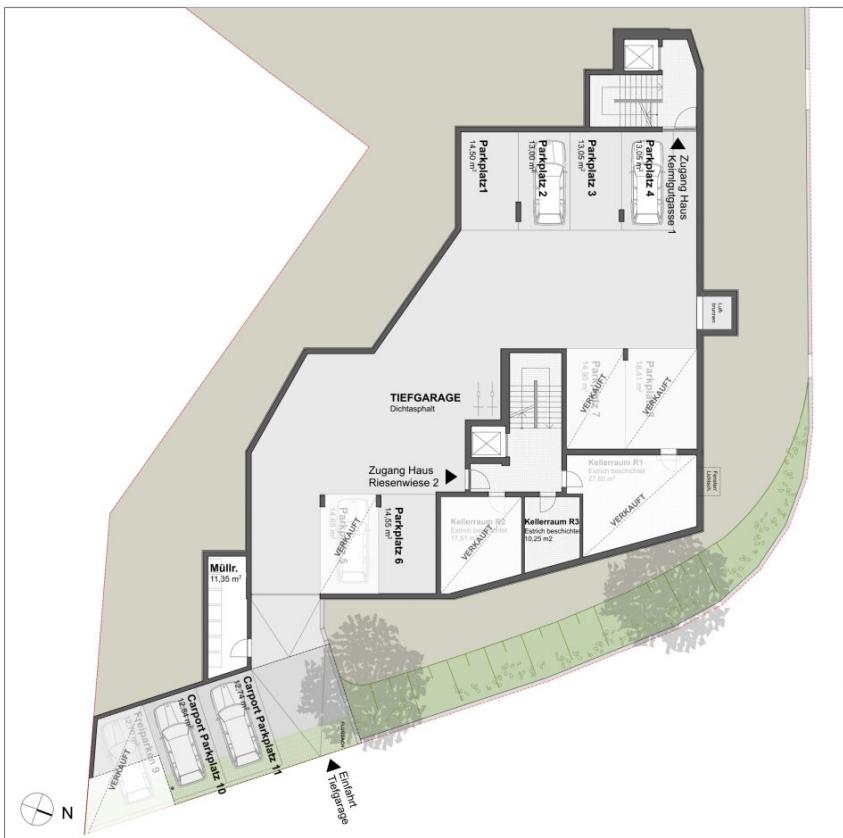
**Bogenfeld**  
Architektur

VERKAUFSPLAN M 1:100 4040 Linz/Pöstlingberg  
Ver.: 251128\_01



**HAUS KEIMLGUTGASSE 1**  
KELLERGESCHOß

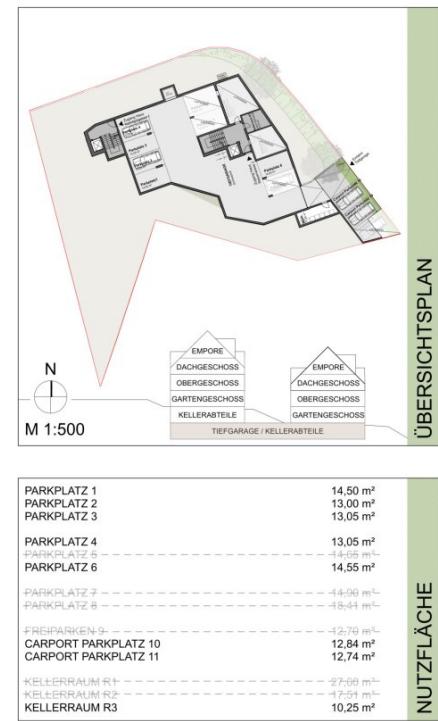
IMMOBILIEN  
**ATELIER76** 



Bogenfeld  
Architektur

VERKAUFSPLAN  
Ver.: 251128\_01

4040 Linz/Pöstlingberg



HAUS KEIMLGUTGASSE 1 / KELLERGESCHOSS  
HAUS RIESENWIESE 2 / TIEFGARAGENGESCHOSS

IMMOBILIEN  
ATELIER 76 

## Objektbeschreibung

### **DAS KEIML – Wohnen am Auberg. Über den Dingen. Mittendrin im Leben.**

In einer der begehrtesten Aussichtslagen von Linz – zwischen Pöstlingberg und Auberg – entstehen sechs außergewöhnliche Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei fein komponierte Baukörper. Architektur, Lage und Wohngefühl verbinden sich hier zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

#### **Die wichtigsten Vorzüge auf einen Blick**

- **Unübertreffliche Lage** – eine der besten Adressen am Linzer Auberg
- **Spektakulärer Panoramablick** von jeder einzelnen Einheit über das Petrinum und die Skyline der Stadt
- **Natur und Urbanität** in perfekter Balance
- **Wohnatmosphäre mit Charakter** – modern, lichtdurchflutet, stilvoll
- **Aussicht vom Sofa:** Weitblick, der jeden Tag inspiriert
- **Absolute Ruhelage** – geschützt, grün, entspannt
- **Großzügige Freiflächen:** Terrassen, Balkone & Loggien
- **Weite Verglasungen** für maximale Helligkeit und Raumqualität
- **Wärmepumpe mit Kühlfunktion** – zukunftsorientiertes, angenehmes Klima
- **Gemütlicher Kaminanschluss** in den Wohnbereichen
- **Perfekte Anbindung** an Bus, Bergbahn und Straßenbahn
- **Architektur von Bogenfeld** – bis ins Detail durchdacht
- **Exklusive Materialien** in Böden, Bädern und Ausstattung
- **Eine Wohneinheit pro Etage** – mehr Privatsphäre geht kaum
- **Schlüsselfertig** in höchster Qualität

- **Barrierefrei** – komfortabel und wertbeständig
- **Ein Tiefgaragenplatz ist pro Wohnung reserviert**, mehrere auf Anfrage möglich (Preis TG-Plätze € 30.000,– / Carport € 20.000,–)
- **Provisionsfrei** direkt vom Bauträger

## **Architektur, die Raum gibt. Und Ruhe. Und Ausblick.**

Die zwei Baukörper fügen sich mit feinem architektonischem Gespür in die bestehende Umgebung ein. Leicht gedrehte Positionierungen, dezente Höhenstaffelungen und geknickte Fassaden nehmen die Körnung der Nachbarschaft auf – und interpretieren sie modern und elegant.

Jede Wohnung erstreckt sich über ein eigenes Geschoss, die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über eine lichtdurchflutete Empore. Die Grundrisse sind klar gegliedert, offen und logisch strukturiert – ein Wohngefühl von Großzügigkeit und Leichtigkeit.

Große Außenräume erweitern das Wohnen nach draußen: Terrassen, Balkone und Loggien schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen – mit unverstelltem Blick über die Stadt.

Die Tiefgarage bietet acht Stellplätze, ergänzt durch zwei Carports im Außenbereich.

## **Garten & Außenraum**

Der Außenraum folgt dem natürlichen Geländeeverlauf und unterstreicht die ruhige, organische Charakteristik des Grundstücks. Jede der beiden Häuser erhält einen eigenen Zugang – ein klares Adressgefühl und ein Höchstmaß an Privatheit.

## **Baubeginn & Mitgestaltung**

Der Bau hat bereits begonnen. Dennoch können individuelle Wünsche hinsichtlich der Grundrissgestaltung derzeit noch berücksichtigt werden – eine seltene Chance, sich Ihr neues Zuhause persönlich mitzugestalten.

**Geplante Fertigstellung: 30.06.2027**

## **Beste Infrastruktur – alles nah, alles erreichbar**

- **Unimarkt** – 750 m fußläufig

- **Lentia City** – 1,4 km
- **Urfahrer Hauptstraße** – Ärzte, Nahversorger, Bäckereien, Frisör u. v. m.
- **Buslinie 33 – Haltestelle Riesenhof** – 350 m
- **Pöstlingbergbahn & Straßenbahnlinien** – 850 m bis 1,4 km

Sie genießen die Ruhe am Auberg – und bleiben dennoch perfekt angebunden.

## **Ein Zuhause für Menschen, die Qualität erkennen.**

Wenn Architektur, Lage und Lebensqualität zusammenkommen, entsteht etwas, das man nicht nur sieht – sondern spürt. DAS KEIML ist ein solches Projekt: klar, wertvoll, nachhaltig und mit einem Wohngefühl, das lange begeistert.

**Lassen Sie sich in einem persönlichen Gespräch die Besonderheiten dieses außergewöhnlichen Projekts zeigen – wir freuen uns auf Sie.**

**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 <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