

## **Exklusives Penthouse über den Dächern von Linz – Luxus auf 216 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 6636**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	261,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Betriebskosten:	554,84 €
Heizkosten:	105,00 €
USt.:	55,48 €

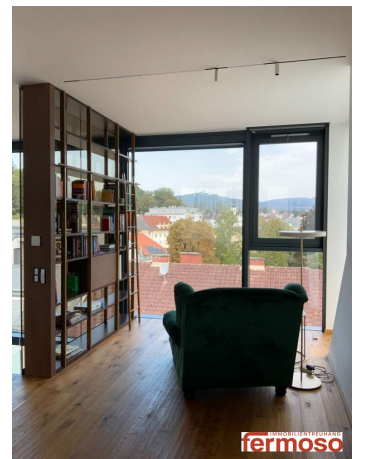
## Ihr Ansprechpartner



### Ilksev Karakas

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188  
H +43 664 19 13 188

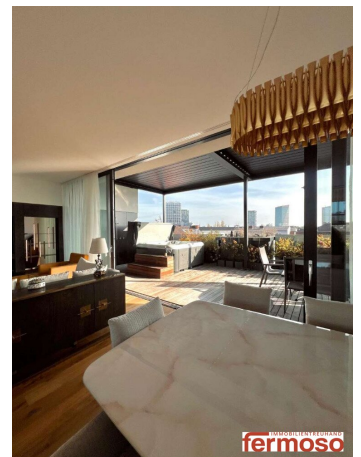


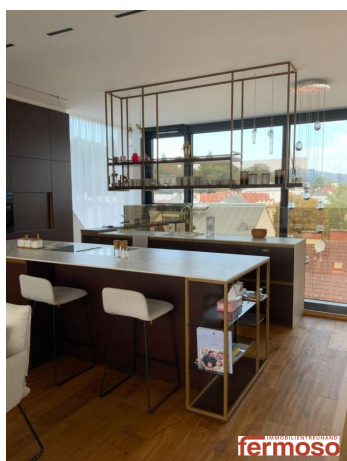










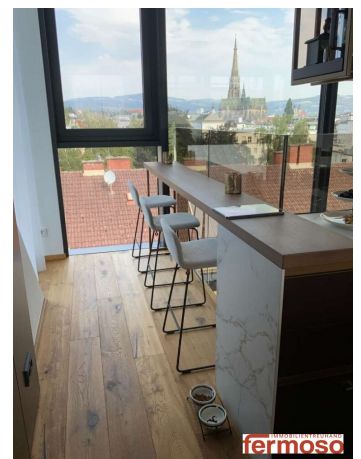
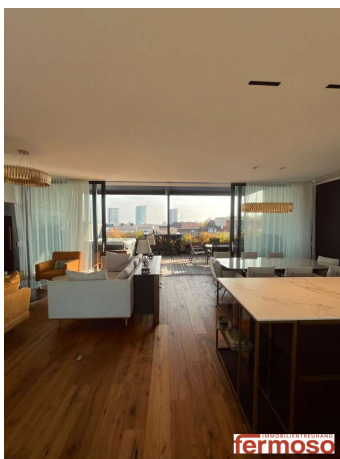




IMMOBILIEN 109.404

AUTO & MOTOR 206.901

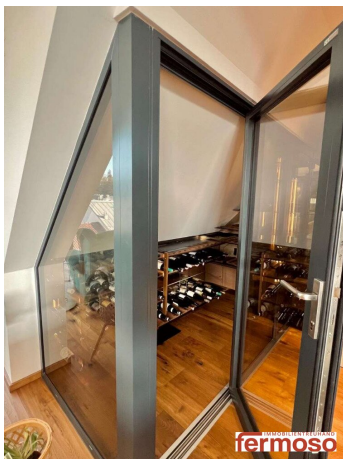
JOBS 15.672



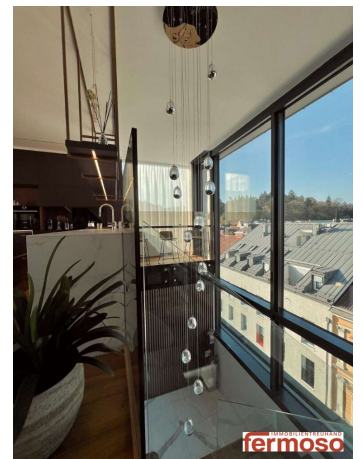




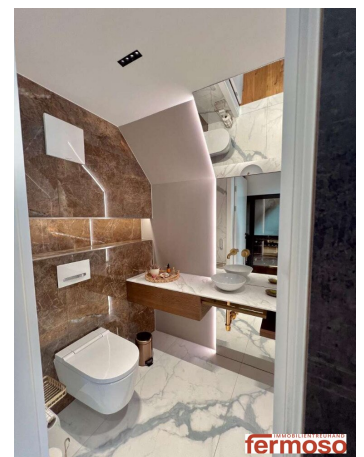
IMMOBILIENFREDHAND  
**fermoso**

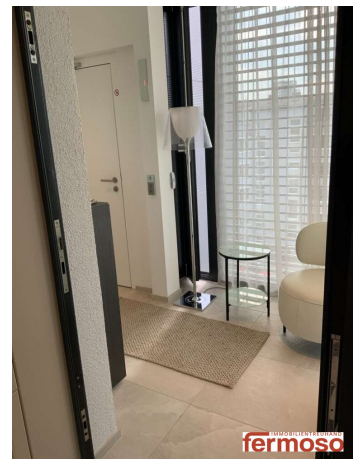


**fermoso**

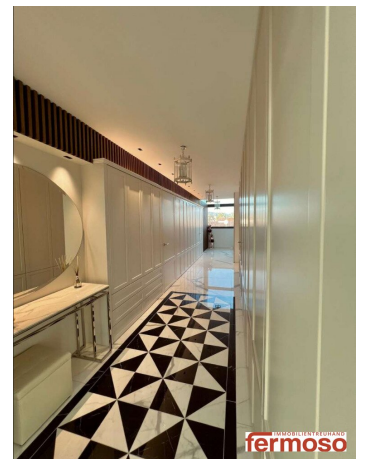


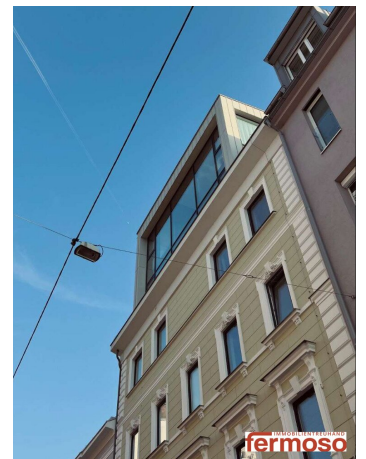
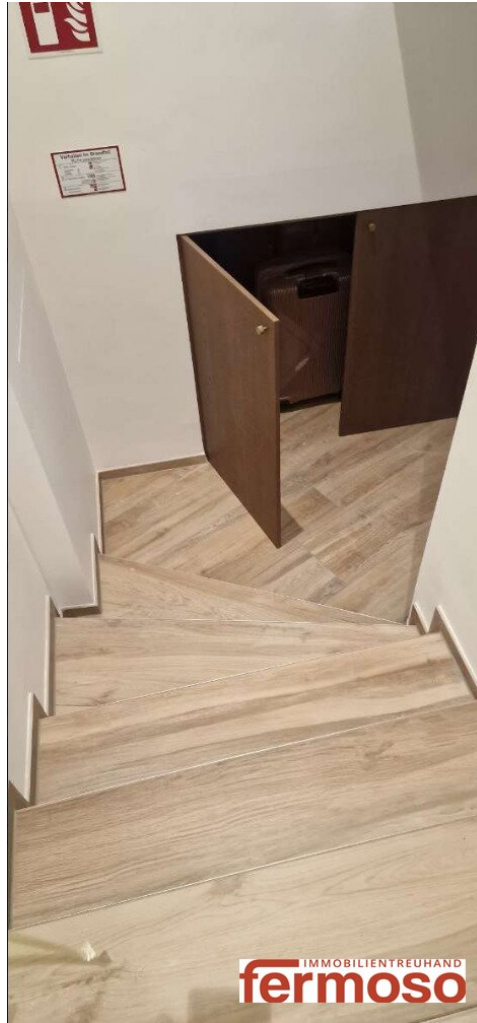
**fermoso**











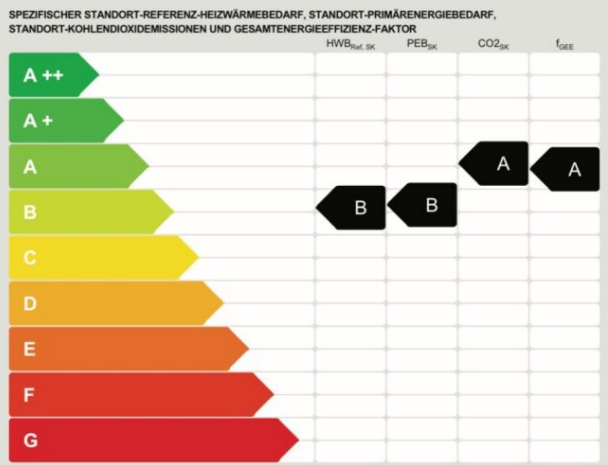
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

TBI CONSULT

<b>BEZEICHNUNG</b>	Zubau Wohnhaus Karl-Wiser-Straße 21, Linz		
Gebäude(-teil)	Aufstockung (DG 1 und DG 2)	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Karl-Wiser-Straße 21	Katastralgemeinde	Linz
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45203
Grundstücksnr.	2645/9	Seehöhe	264 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gefühlten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**HWB<sub>Ed</sub>:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie ein fächerbezogener Detailwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäutechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HWB<sub>Ed</sub>:** Der Hausheizwärmebedarf ist als fächerbezogener Detailwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hausheizwärmebedarf, allfälligen allfälligen Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamter dem Endenergiebedarf zuzurechnender Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte geben unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) im Rahmen der OIB-Richtlinie 2010/11/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (bzw. 2009 - 2013), und es wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

\*Gebäudeplan: Das "IC" Software, ETU GmbH, Version 6.0.3 vom 03.02.2020, www.etu.at

IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**

**Energieausweis für Wohngebäude**

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK TBI CONSULT

**GESAMTDATEN**

Brutto-Grundfläche	203,3 m²	Charakteristische Länge	1,05 m	Wohnen / Nicht-Wohnen	Wohnen
Brutto-Grundfläche	203,3 m²	Höhe	17,5 m	Lüftung	26,47
Brutto-Volumen	3559,3 m³	Höhe	17,5 m	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Höhe	17,5 m	Klimazone	Region IV	Bewertung	sehr
Grundstücksnr.	2645/9	Norm-Kalenderperiode	-12,2 °C	Seehöhe	264 m

**ANFORDERUNGEN (Anforderungen)**

Referenz-Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	21,4 kWh/m² a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>Ed</sub>	21,4 kWh/m² a
End-Lieferungsbedarf		EEB <sub>Ed</sub>	80,0 kWh/m² a
Quasienergieeffizienz-Faktor	0,05	f <sub>GEE</sub>	0,40
Erneuerbarer Anteil	0,05		

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standardwerte)**

Referenz-Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	21,4 kWh/m² a
Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ed</sub>	21,4 kWh/m² a
End-Lieferungsbedarf	42,4 kWh/m² a	EEB <sub>Ed</sub>	80,0 kWh/m² a
Quasienergieeffizienz-Faktor	0,05	f <sub>GEE</sub>	0,40
Erneuerbarer Anteil	0,05		
Referenz-Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	21,4 kWh/m² a
Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ed</sub>	21,4 kWh/m² a
End-Lieferungsbedarf	42,4 kWh/m² a	EEB <sub>Ed</sub>	80,0 kWh/m² a
Quasienergieeffizienz-Faktor	0,05	f <sub>GEE</sub>	0,40
Erneuerbarer Anteil	0,05		
Referenz-Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	21,4 kWh/m² a
Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m² a	HWB <sub>Ed</sub>	21,4 kWh/m² a
End-Lieferungsbedarf	42,4 kWh/m² a	EEB <sub>Ed</sub>	80,0 kWh/m² a
Quasienergieeffizienz-Faktor	0,05	f <sub>GEE</sub>	0,40
Erneuerbarer Anteil	0,05		

**DETAILS**

Erstellungsdatum	08.03.2020	Ersteller	TBI CONSULT
Überprüfungsdatum	08.03.2020	Überprüfer	TBI CONSULT
Abgabetermin	08.03.2020		

**fermoso**

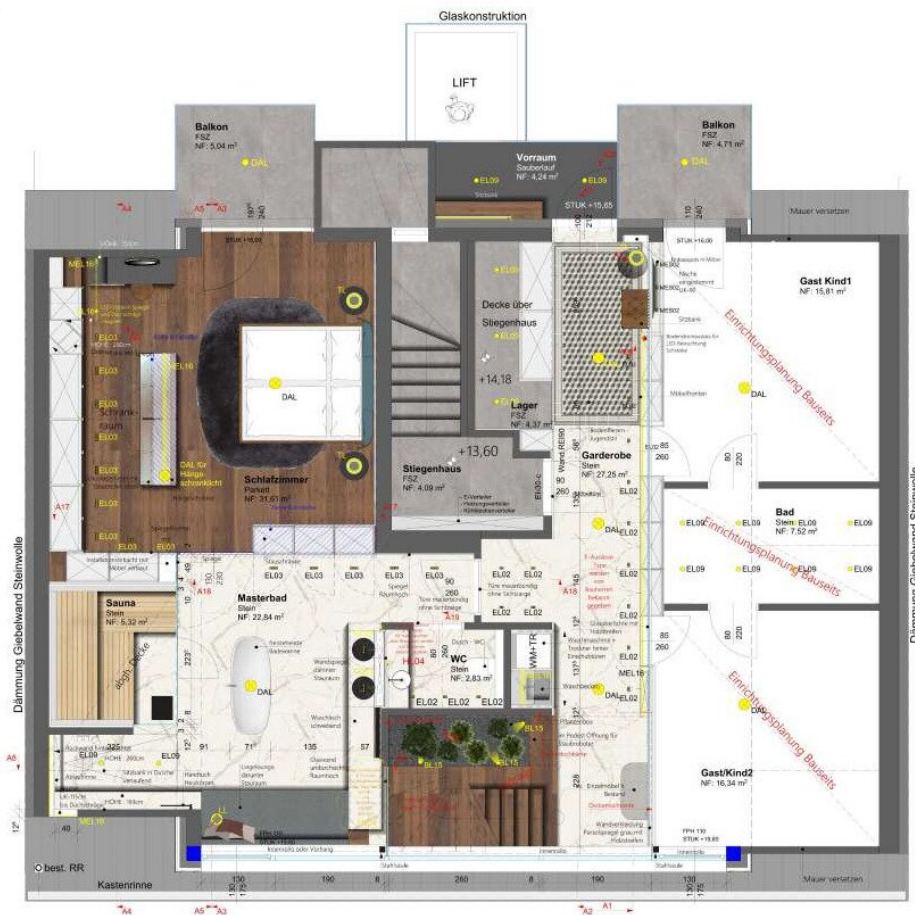




<b>Nebenflächen</b>	
Balkon 1	4,10
Balkon 2	4,51
Dachterrasse	30,21
Kellerabteil 05	4,83



Lebensgeschichte (Lebenslauf) eines Menschen, die die Entwicklung der Persönlichkeit vom Kind bis zum Erwachsenen beschreibt. Die Darstellung des Lebens wird durch die Entwicklungspsychologie (Entwicklungspsychologie) beeinflusst. Der Lebenslauf ist ein zentraler Bestandteil der Entwicklungspsychologie und wird in der Entwicklungspsychologie (Entwicklungspsychologie) verwendet.



#### Legende Deckenspiegel:

- DAL = Deckenaufbauleuchte
- EL = Einbauleuchte
- MEL = Möbeleinbauleuchte
- MES = Möbeleinbauspout
- BL = Bodenleuchte- Scheinwerfer
- WL = Wandleuchte
- LL = Leseleuchte
- SL = Stehleuchte
- HL = Hängeleuchte
- TL = Tischleuchte

ENTWURF: PENTHOUSE-ENTWURF  
 2018-01-01 bis 2018-01-01  
 2018-01-01 bis 2018-01-01

#### Einrichtungsplan

SAUVORNAME:

Penthousewohnung Resthuber

BAUHER:

KWZ GmbH

Tulpenstraße 21

4054 Oetting

PLANVERFASER:

NOPP

BRÜCKEN:

Deckengestaltung PH1

MESSSTAB:

1:20

GEZ:

CA

DATE:

13.05.2022

PLAN:

Grundriss

Plan:

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

PH1/PH2

**fermoso**



#### Legende Deckenspiegel:

- DAL = Deckenaufbauleuchte
- EL = Einbauleuchte
- MEL = Möbeleinbauleuchte
- MES = Möbeleinbaupot
- SL = Bodenleuchte- Scheinwerfer
- WL = Wandleuchte
- LL = Leseleuchte
- SL = Stehleuchte
- HL = Hängeleuchte
- TL = Tischleuchte

VERTRIEB: FERMOSO IMMOBILIENREHANDLUNG  
 GEBÄUDE: KWI 21 GMBH  
 PROJEKT: PENTHOUSE RESTHUBER

#### EINRICHTUNGSPLAN

BAUVERFAHREN:

Penthousewohnung Resthuber

BAUHER:

KWI 21 GmbH

Tulpenstraße 21

6054 Otterfing

PLANVERFASSER:

NOPP

GEOSCHUSS:

Dachgeschoss PH2

MASSSTAB:

1:25

DEZ:

CA

DATE:

13.05.2020

PLAN:

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

PH2

**fermoso** IMMOBILIENTREHAND



## Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern von Linz – Ihr Penthouse der Extraklasse für 1.699.000 €

Dieses außergewöhnliche Penthouse ist nicht einfach eine Wohnung.

Es ist ein Statement.

Ein Lebensgefühl.

Ein Ort, an dem Luxus, Design und Weitblick zu einem unvergleichlichen Wohnmoment verschmelzen.

Auf beeindruckenden 261 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein Raum, der nicht nur Platz bietet – sondern Großzügigkeit lebt. Jedes Zimmer ist lichtdurchflutet, perfekt geschnitten und veredelt mit hochwertigen Materialien, die man nicht nur sieht, sondern spürt.

Der weitläufige Living Area mit offener Designer-Wohnküche bildet das Herzstück dieses Penthouses. Hier treffen Eleganz und Funktionalität aufeinander – ein Raum, der geschaffen wurde für Menschen, die das Besondere lieben. Für lange Abende mit Freunden. Für ruhige Momente mit Ausblick. Für Lifestyle auf höchstem Niveau.

Das Penthouse präsentiert sich mit vier exquisiten Zimmern, die Sie als Master Suite, Home Office oder private Rückzugsorte gestalten können. Alles ist möglich – und alles fühlt sich außergewöhnlich an.

Ihr privates Highlight:

Die überdachte Dachterrasse kombiniert mit dem Balkon. Ein Platz, der Sie jeden Tag aufs Neue verzaubert – mit einem Stadtblick, der tief geht. Ein Ort, an dem die Zeit langsamer läuft und jeder Sonnenuntergang wie ein eigenes Kunstwerk wirkt.

Doch das ist erst der Anfang:

- Fußbodenheizung für vollendeten Wohnkomfort
- Eine eigene Sauna – Ihr persönlicher Wellnessbereich ganz oben über der Stadt
- Ein Weinkeller, der nicht nur Wein lagert, sondern Genuss zelebriert
- Abstellraum & perfekte Raumaufteilung
- Neuwertiger Zustand – einziehen und genießen

Die Lage: zentral, urban, perfekt angebunden.

Straßenbahn, Bus & Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken, Kliniken – alles vor der Tür.

Schulen, Kindergarten, Universität – ideal für Familien & anspruchsvolle Stadtmenschen.

Dieses Penthouse ist mehr als ein Zuhause –

es ist eine Investition in Lebensqualität, Status und ein neues Kapitel, das Sie jeden Tag daran erinnert, warum Sie sich für das Beste entschieden haben.

Solche Immobilien gibt es selten. Und noch seltener kommen sie auf den Markt.

Zögern Sie nicht – dieses Penthouse wartet darauf, von jemandem entdeckt zu werden, der seine Einzigartigkeit zu schätzen weiß.

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap