

# XLVII RÖMERBERG



**Objektnummer: 5738/2903**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	11,87 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









ETAGE 1

ENTREE	6,16 m²
AR 1	4,95 m²
KOCHEN	18,14 m²
ESSEN	16,24 m²
WOHNEN	29,25 m²
AR 2	4,04 m²
WC	2,43 m²
FLUR	6,14 m²
SCHLAFEN	16,32 m²
MASTERBAD	9,28 m²

ETAGE 2

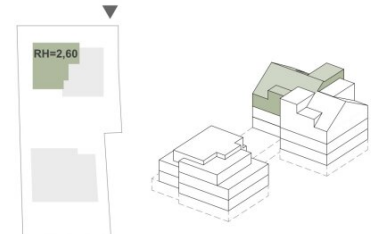
ARBEITEN	15,41 m²
WC	2,64 m²
MULTIFUNKTIONSRaum	17,01 m²
BAD	10,22 m²

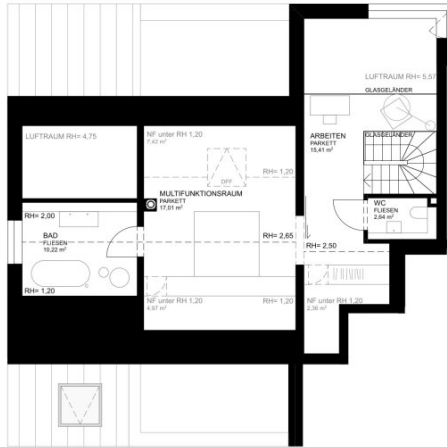
**WOHNFLÄCHE GESAMT 158,23 m²**

TERRASSE 12,27 m²

KELLERABTEIL 11,87 m²

NUTZFLÄCHE UNTER RH 1,20m 19,84 m²





ETAGE 1

ENTRÉE	6,16 m²
AR 1	4,95 m²
KOCHEN	18,14 m²
ESSEN	16,24 m²
WOHNEN	29,25 m²
AR 2	4,04 m²
WC	2,43 m²
FLUR	6,14 m²
SCHLAFEN	16,32 m²
MASTERBAD	9,28 m²

ETAGE 2

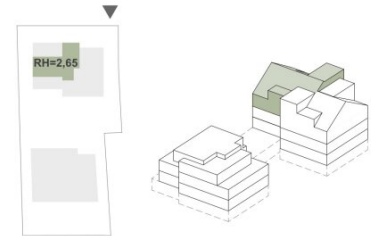
ARBEITEN	15,41 m²
WC	2,64 m²
MULTIFUNKTIONSRaum	17,01 m²
BAD	10,22 m²

**WOHNFLÄCHE GESAMT 158,23 m²**

TERRASSE 12,27 m²

KELLERABTEIL 11,87 m²

NUTZFLÄCHE UNTER RH 1,20m 19,84 m²



## Objektbeschreibung

XLVII RÖMERBERG – EXKLUSIVES WOHNEN IN EINEM DER SCHÖNSTEN VILLENVIERTEL VON LINZ

Willkommen am Römerberg – einer der begehrtesten Wohnadressen von Linz.

Mit dem Neubauprojekt **XLVII Römerberg** entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble, das modernen Wohnkomfort, architektonische Eleganz und eine der attraktivsten Lagen der Stadt vereint. Eingebettet in das traditionsreiche Villenviertel und umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und unmittelbarer Stadtnähe.

Insgesamt entstehen lediglich **11 exklusive Eigentumswohnungen**, verteilt auf zwei harmonisch gestaltete Gebäude – das urbane **Stadthaus** und das **Gartenhaus**, das moderne Architektur mit einer naturnahen verbindet. Großzügige Fensterflächen, durchdachte Grundrisse und überdurchschnittliche Raumhöhen schaffen lichtdurchflutete Wohnräume mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Von ausgewählten Wohnungen eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf den Pöstlingberg und die Dächer der Stadt. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Freinbergpark, der historischen Altstadt, dem Linzer Schloss sowie zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angeboten.

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf Komfort, Energieeffizienz und hochwertige Materialien gelegt. Die Ausstattung überzeugt durch zahlreiche exklusive Details:

- Fußbodenheizung und Stützkühlung in allen Wohnungen
- je Split-Level nur ein exklusiver Wohnungseingang

- Überdurchschnittliche Raumhöhe
- Fußbodenheizung und Stützkühlung in allen Wohnungen
- Klimageräte in den Penthouse-Wohnungen
- Smart-Home-System für Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz
- Elektrischer Sonnenschutz
- Großzügige Freiflächen mit Terrassen, Balkonen oder Eigengärten
- Zwei hochwertige Ausstattungslinien zur Auswahl
- Individuelle Sonderwünsche nach Möglichkeit umsetzbar
- Umfangreiche Begrünung und gewachsener Baumbestand

**XLVII Römerberg – für Menschen, die das Besondere suchen und Wohnen neu definieren möchten.**

## **DAS STADTHAUS**

Im Stadthaus treffen zeitlose Architektur und hochwertiger Wohnkomfort aufeinander. Klare Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und großzügige Fensterflächen schaffen ein modernes Wohnambiente mit besonderem Wohlgefühl.

Die exklusive Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und die darüberliegende Empore des Stadthauses. Auf rund 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine großzügige 3-Zimmer-Aufteilung und ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Die Nutzfläche unter RH 1,20 m beträgt ca. 20 m<sup>2</sup>. Die großzügige Dachterrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen herrlichen Weitblick auf den Pöstlingberg.

## **RAUMAUFTeilUNG**

### **ETAGE 1**

Entrée: 6,16 m<sup>2</sup>

Flur: 6,14 m<sup>2</sup>

Wohnen: 29,25 m<sup>2</sup>

Kochen: 18,14 m<sup>2</sup>

Essen: 16,24 m<sup>2</sup>

Schlafen: 16,32 m<sup>2</sup>

Masterbad: 9,28 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1: 4,95 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2: 4,04 m<sup>2</sup>

WC: 2,43 m<sup>2</sup>

## ETAGE 2

Arbeiten: 15,41 m<sup>2</sup>

Multifunktionsraum: 17,01 m<sup>2</sup>

Bad: 10,22 m<sup>2</sup>

WC: 2,64 m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap