

Exposé

Terrassenwohnung in Linz

**162m2 Refugium mit Dachterrasse, barrierefreie
Wertanlage in Bestlage am Domplatz Linz**



Objekt-Nr. OM-346577

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.350.000 €**

Baumbachstraße 6
4020 Linz
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	162,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	205,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	445 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive, barrierefreie Wohnung in einem historischen Stadtpalais aus dem Jahr 1838 bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus denkmalgeschütztem Charme und modernster Architektur, die Verbindung aus Tradition und modernem Design ist in jedem Detail spürbar.

Die denkmalgeschützte Immobilie Palais Sprintzenstein wurde 1839 erbaut und 2010 umfassend kernsaniert, mit viel Feingefühl auf ein zeitgemäßes Topniveau gehoben.

Wohnen auf höchstem Niveau – mitten im Zentrum von Linz. – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Auf ca. 162 m² Wohnfläche genießen Sie höchsten Komfort, lichtdurchflutete Räume und das zeitlos-elegante Design der komplett eingerichteten und ausgestatteten Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Altbaues mit einer Sonnenterrasse, erweitert durch den eigenen, privaten Dachgarten mit intensiver Begrünung. Die Wohnung ist bequem über den Lift erreichbar – selbstverständlich barrierefrei und direkt von der hauseigenen Tiefgarage aus.

Der weitläufige Wohn-/Essbereich mit moderner Kochinsel und maßgefertigter High-End-Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei bis drei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Master Bedroom, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das luxuriöse Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Regendusche und WC ausgestattet.

Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC mit eigener Dusche. Waschmaschine und Trockner sind elegant im Technikbereich integriert, ein Abstellraum bietet mit einem großen Kellerabteil (9m²) praktischen Stauraum.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen:

24 m² Terrasse

110 m² begrünter Dachgarten als private Wohlfühloase

Ausstattung

Ausstattungs-Highlights:

Ca. 162 m² Wohnfläche – alles auf einer Ebene

24 m² Terrasse & 110 m² begrünter Dachgarten

3 Zimmer und offen gestalteter Wohnbereich

Exklusive Design-Küche mit Kochinsel, Oberflächen in Eiche und Corian

Bad mit freistehender Wanne, Dusche & WC

Separates Gäste-WC mit Dusche

Waschmaschine & Trockner, Abstellraum

Hochwertige Materialien & stilvolles Interieur

Fußbodenheizung

Lift direkt in die Wohnung

Innenarchitektur mit charaktvollen Materialien und harmonischer Farbgestaltung, Alle Räume mit Holzparkett in dunkler Eiche, Terrasse mit Holzbelag aus Thermo-Esche.

Maßgefertigte Einbauten in Garderobe, Wirtschaftsraum und Schrankraum

Wohn- und Essbereich: Sofas, Tische, Stühle, Teppiche, Leuchten

BOSE-Soundsystem in der ganzen Wohnung, alle Geräte und Maschinen, automatische Gartenbewässerung, Mäh-Roboter

Die gesamte Einrichtung und Ausstattung kann auf Wunsch übernommen werden.

Ablösesumme ca. € 140.000,-

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

LAGE-LAGE-LAGE = 1 x ALLES eine Wertanlage von Bestand

Am Domplatz gegenüber dem Mariendom (Neuer Dom) – die beste Adresse im Linzer Zentrum und grün dazu.

Das ehemalige Stadtpalais Sprintzenstein, errichtet 1839 liegt direkt gegenüber dem Mariendom, ein Kraftplatz zum Wohlfühlen, für Menschen die besonderen Wert auf ihr Wohnumfeld.

Sicherheit und sozial intaktes Umfeld bieten Lebensqualität mit Niveau, in der verkehrsarmen, hier begrünten Baumbachstraße.

Urbanes Leben im sicheren Domviertel und begrünt wie am Land.

Alle städtischen Hotspots – von der Landstraße über den Hauptplatz bis zum Musiktheater – sind fußläufig erreichbar.

Unmittelbar vor dem Haustor erweitert sich der Straßenraum zum neu gestalteten Domplatz.

Nur 50m zum Flanierbereich der Herrenstraße mit vielfältigen Angeboten, die romantische Bischofstraße mit ihren netten Läden machen jeden Weg zum Erlebnis.

Auf kurzem Weg erreicht man die Landstraße, die Einkaufspassagen Promenadengalerie, Linzerie, Atrium, Passage, fast alle kulturellen Veranstaltungsorte und die Spitäler Ordensklinikum-Bamherzige Brüder.

Über die Promenade, durchs Landhaus gelangt man in die Altstadt und nach 10 Minuten zur Donau.

Genießen ihren eigenen Dachgarten oder die Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad, das Auto bleibt in der hauseigenen Tiefgarage.

Ideal angebunden finden sie alle öffentlichen Verkehrsmittel fast vor der Tür und in 10 Minuten den Hauptbahnhof.

Im Gegensatz zur Altstadt bleiben sie von den Beeinträchtigungen des Nachtlebens verschont, dennoch liegt das reichhaltige Angebot der Landeshauptstadt in kurzer Entfernung. Naherholung und Laufstrecken bieten ihnen der nahe Schlossberg, Gugl, Freinberg und der Donaauraum, zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Gleichzeitig bietet die Lage Privatsphäre und höchste Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick auf den Dachgarten

Exposé - Galerie



Blick zum Essplatz



Exposé - Galerie



Raumdramaturgie Wohnen



Dachgarten

Exposé - Galerie



integrierte Beleuchtung



Essplatz

Exposé - Galerie



Essplatz



Designküche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Küche Blick zum Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bora Kochfeld

Exposé - Galerie



Küppersbusch-Geräteturm



Arbeitsraum, Glas-Raumteiler

Exposé - Galerie



Raumteiler Arbeitsraum



Blick zum Mariendom

Exposé - Galerie



Abstellraum-Speis-ev.Sauna



Exposé - Galerie



Blick Schrankraum zu Küche



Master Bedroom

Exposé - Galerie



Blick über den Domplatz



Master Bedroom

Exposé - Galerie



Master Bedroom



Schrankwand zum Gang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer Wanne freist.

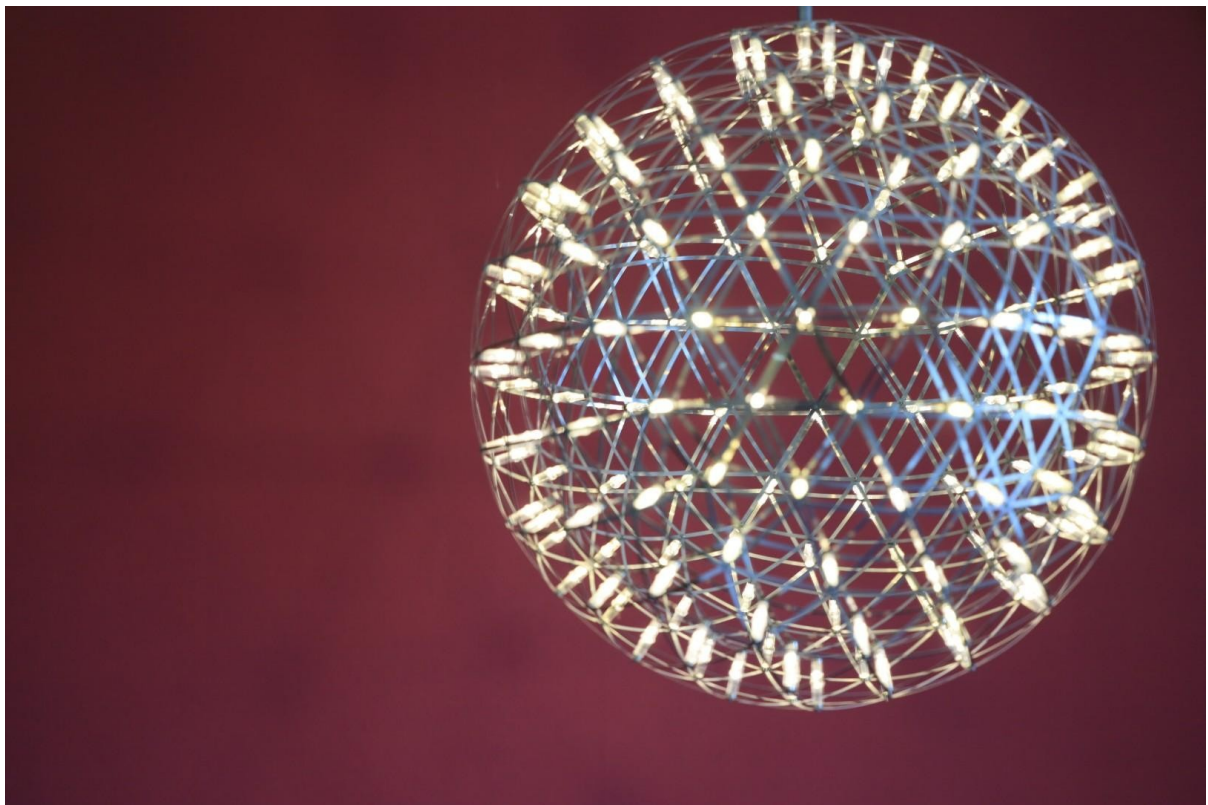


Blick v Badezimmer

Exposé - Galerie



Spiegelschrank durchgehend



Exposé - Galerie



zusätzl. Dusche Bad



Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Waschturm

Exposé - Galerie



Foyer 2.OG



Dachgarten

Exposé - Galerie



hist. Geländer



Foyer EG

Exposé - Galerie



Hauseinfahrt



Haustor

Exposé - Galerie



Blick vom Garten zum Dom



Baumbachstraße

Exposé - Galerie



Zugang v Herrenstraße

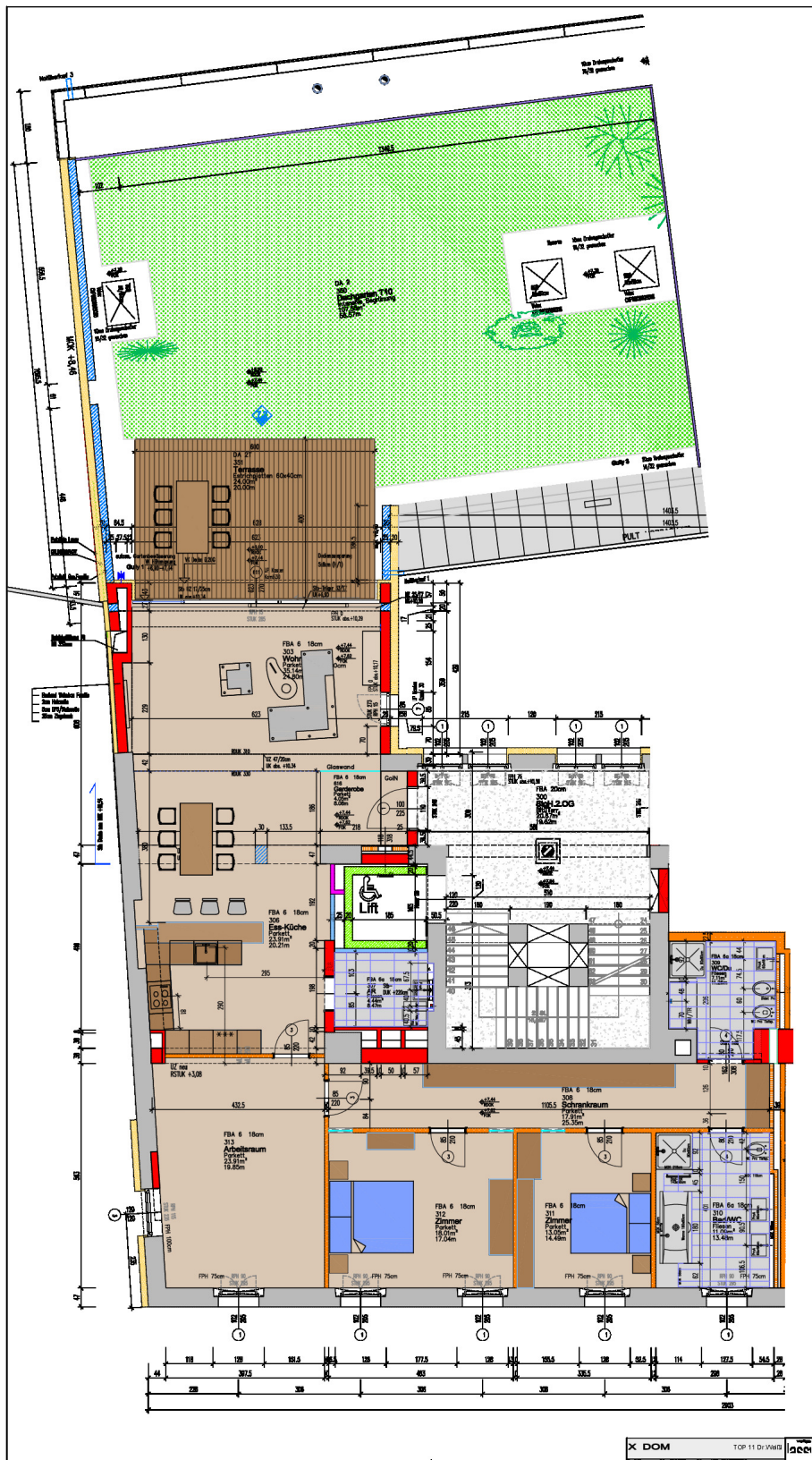


Zugang v Herrenstraße



Axonometrie

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

