

# Exposé

## Reihenendhaus in Linz

### Townhouse 260m<sup>2</sup> - Zentrum mit Garten, Pool am Domplatz Linz



Objekt-Nr. OM-354066

**Reihenendhaus**

Verkauf: **1.948.000 €**

4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	312,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wo Wohnen zur Haltung und Architektur zu Poesie wird

Dort, wo das Blau des Himmels im gläsernen Wasser des Pools schimmert,

wo Beton zu Form und Eiche zu Wärme wird,

wo der Blick ins Grüne schweift – liegt ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause:

Ein Versprechen aus Raum, Licht und Zeit.

Ein Haus mit Haltung. Ein Garten. Ein Pool.

Urban und dennoch grün, mitten im Zentrum – Luxus mit eigener Ruhezone, fußläufig zur Donau und zum Naherholungsgebiet.

Eine Adresse mit Geschichte und Zukunft: das exklusive Palais XDOM direkt am Linzer Domplatz.

TOP 6 ist kein gewöhnlicher Wohnort, sondern ein städtischer Rückzugsort – eingebettet in klare Linien und stille Eleganz.

Hier vereinen sich klare Architektur, grüne Geborgenheit und städtische Stille zu einer Komposition aus Reduktion und Sinnlichkeit.

Architektur & Raumgefühl

Zweigeschoßiges Townhouse mit fließenden Raumfolgen, Offenheit und natürlichen Materialien:

Erdgeschoss (ca. 104,39 m<sup>2</sup>): Loftartiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich, Garderobe, Wirtschaftsraum, Gäste-WC

Obergeschoss (ca. 128,27 m<sup>2</sup>): Drei Zimmer, zwei Bäder, Whirlpool mit Gartenblick, Schrankraum, Hauswirtschaftsraum

Gesamtwohnfläche: ca. 232,66 m<sup>2</sup>

Eigengarten: ca. 180 m<sup>2</sup> mit Pool (3,6 × 8,2 m)

Keller: ca. 18 m<sup>2</sup>

2 Tiefgaragenplätze mit Nebenräumen (einer für Pooltechnik)

Garten & Atmosphäre

Eine großzügige Terrasse mit Markise verbindet Innen- und Außenraum nahtlos.

Ein Platz für das stille Lesen, das gute Gespräch – für das Leben selbst.

TOP 6 ist kein Kompromiss, sondern eine Entschiedenheit für Ästhetik, Ruhe und Qualität – ein Ort, den es in Linz nur einmal gibt.

## Ausstattung

Ausstattung und Gestaltung

Sichtbetondecken und eine freitragende Sichtbetontreppe bilden das architektonische Statement dieses außergewöhnlichen Townhouses.

Der geschliffene, fugenlose Betonboden verleiht dem gesamten Wohnbereich eine ruhige, elegante Anmutung – pflegeleicht und matt glänzend.

In den Zimmern und im Flur des Obergeschosses sorgt Eichenparkett für warme Wohnatmosphäre.

Ein durchdachtes Lichtkonzept und hochwertige Sanitärausstattung unterstreichen den Anspruch an Design und Qualität.

Ablösepauschale € 100.000 (optional)

Die komplette Einrichtung kann auf Wunsch übernommen werden – als harmonisch abgestimmtes Gesamtpaket, sofort bezugsfertig.

Enthalten sind u. a.:

- Maßgefertigte Tischlerarbeiten und Einbauten (Garderobe, Wirtschaftsraum, Schrankraum)
- Hochwertige Küche mit Kochinsel und Geräten
- Wohn- und Essbereich mit Sofas, Tischen, Stühlen, Teppichen, Leuchten
- Schlafzimmer mit Designerbett, Spiegel, Vorhängen, Whirlpool, Videowall
- Badezimmermöbel, Spiegel, Waschtisch, Dekoration
- Außenbereich mit Gartenmöbeln, Liegen, Textilien und Zubehör

Einzelne Stücke oder Teilbereiche können nach Vereinbarung einbezogen oder ausgeschlossen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Linz Zentrum – Domplatz, Baumbachstraße

Direkt beim Mariendom, im Herzen von Linz und doch ruhig gelegen. Die Baumbachstraße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt: historisches Ambiente, urbaner Lebensstil und grüne Umgebung vereinen sich zu einer außergewöhnlichen Wohnqualität.

Cafés, Restaurants, Kultur, Parks und die Altstadt sind bequem zu Fuß erreichbar – dennoch liegt das Palais XDOM in einer verkehrsarmen, begrünten Straße mit sozial intaktem Umfeld.

Nur 50 m zur Herrenstraße, wenige Minuten zur Landstraße, den Einkaufspassagen Promenadengalerie, Linzerie, Atrium und Passage sowie zu kulturellen Highlights und medizinischer Versorgung (Ordensklinikum, Barmherzige Brüder).

Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der Hauptbahnhof ist in 10 Minuten erreichbar.

Naherholung bieten Schlossberg, Gugl, Freinberg und die Donau – alles auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

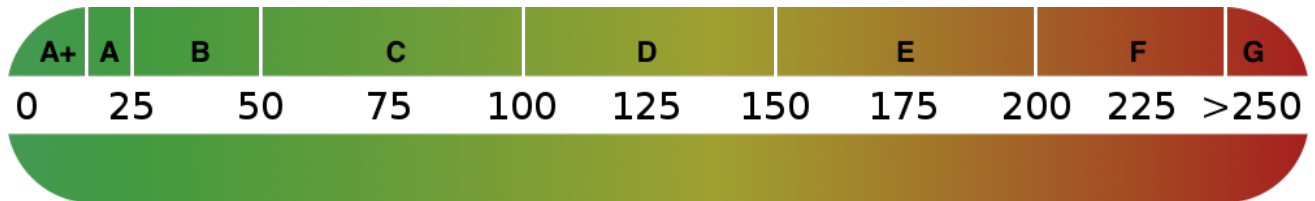
Ein urbanes Refugium – mitten im Zentrum und dennoch verborgen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Nachtbeleuchtung Haus



Nachtbeleuchtung Garten



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich- Garten



# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen-Garten



Küche-Wohnen-Garten



# Exposé - Galerie



Blick zu Essbereich



Kochinsel mit Bar



# Exposé - Galerie



Küche





# Exposé - Galerie



Blick Küche-Essbereich



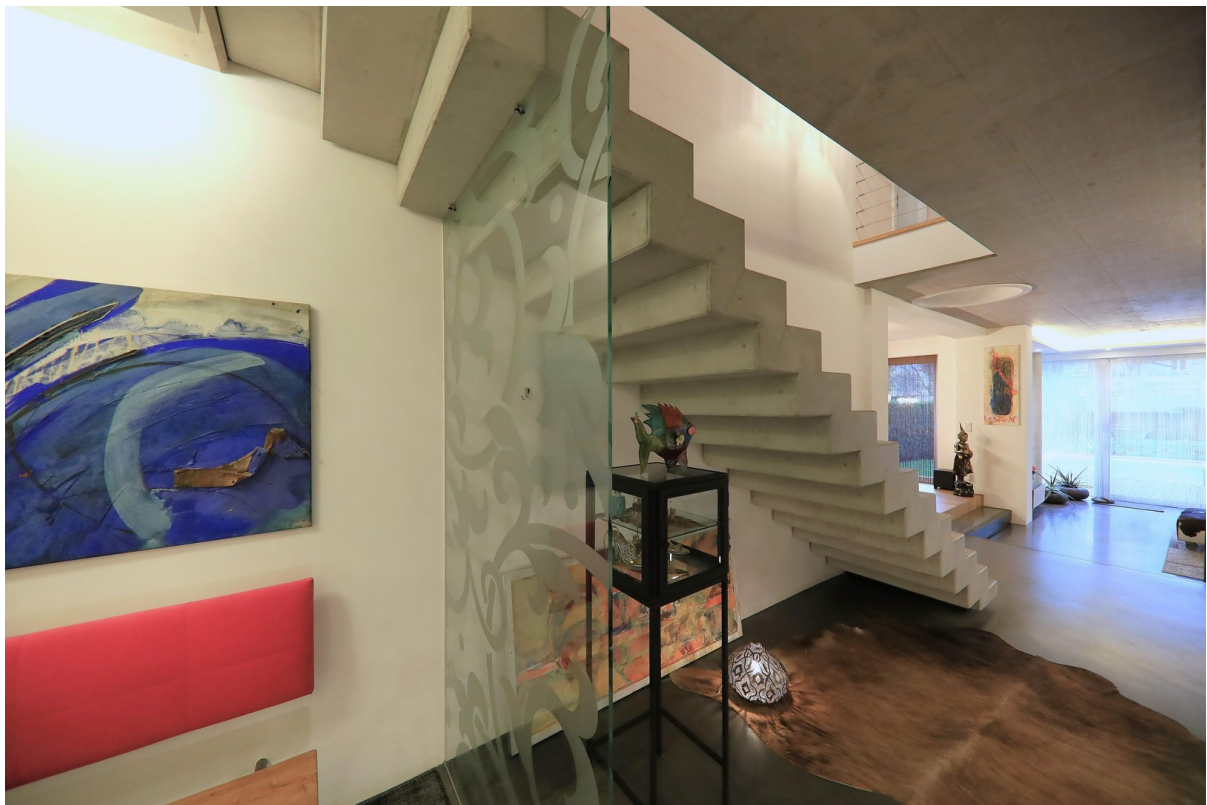
360°Wohnen-Essen-Garten



# Exposé - Galerie



360°Wohnen-Küche-Essen



Eingang zu Wohnbereich



# Exposé - Galerie

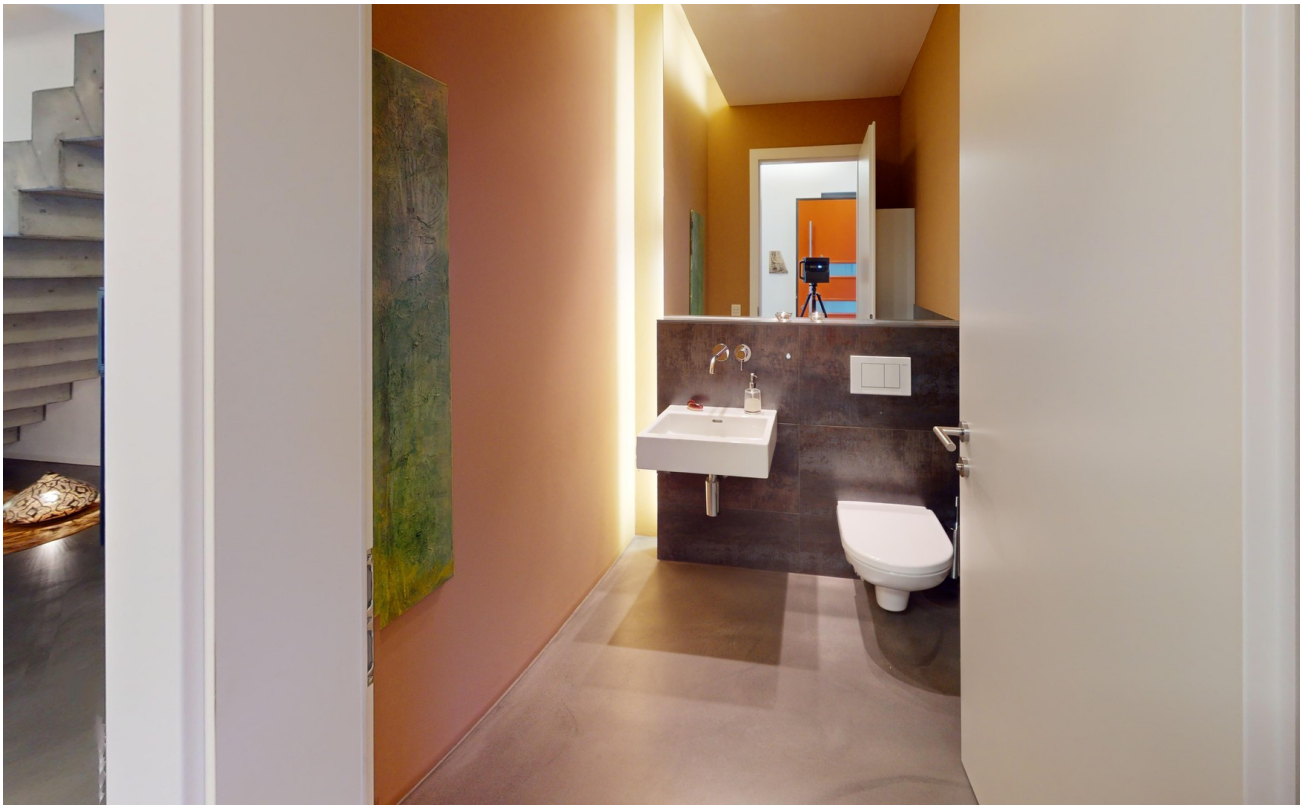


Eingang



Garderobe bei Eingang EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC bei Eingang EG



Stiege-Eingang



# Exposé - Galerie



Durchblick EG-OG



Küche - Ausgang OG

# Exposé - Galerie



Foyer OG



Durchblick OG-EG



# Exposé - Galerie



Master-Bedroom



Blick Master-Bedroom-Garten



# Exposé - Galerie



360°Master-Bedroom-Garten



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Durchblick Bad-Garten



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG zum Garten



Zimmer 2 OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Zimmer 3 zu Innenhof

# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum



WC-Dusche OG



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Von Herrenstraße nach Hause



Fassade zum Domplatz



# Exposé - Galerie



Einfahrt



Eingang Top 6

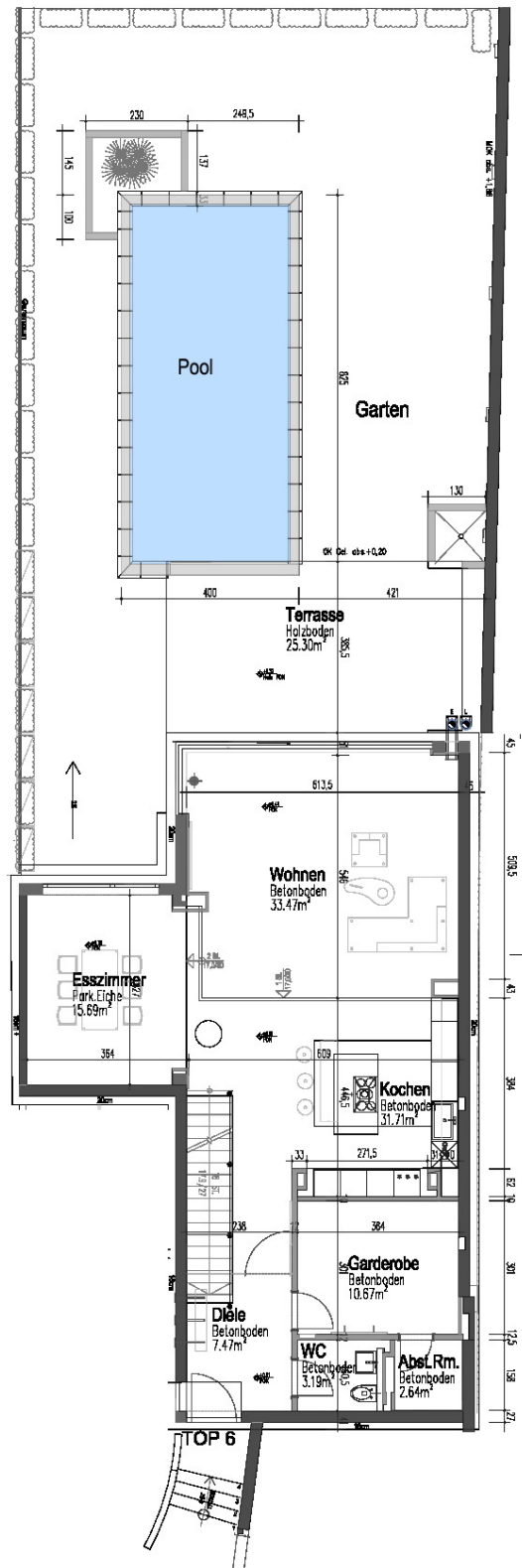
# Exposé - Grundrisse



Axonometrie Palais XDom



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

