

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Linz

**DOMVIERTEL LINZ - 260m2 Townhouse - Garten - Pool -
Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-355391

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **1.948.000 €**

4020 Linz
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	233,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	262,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	465 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

= 1 x ALLES auf 233m² Luxus-Wohnen - indoor Whirlpool - Garten - outdoor Pool und all das, in begehrtester Lage.

Palais XDOM – Wo Wohnen zur Haltung und Architektur zu Poesie wird, beginnt Wohnen zu fließen - Ein Garten. Ein Pool. Ein Haus mit Haltung. Dort, wo sich das Blau des Himmels im gläsernen Wasser des Pools spiegelt, wo Beton zu Form wird und Eiche zu Wärme, wo der Blick ins Grüne schweift – liegt ein Ort, der mehr ist als ein Zuhause:

Ein Versprechen aus Raum, Licht und Zeit. Ein Ort mit Geschichte, eine Adresse mit Zukunft, mitten im Zentrum – Luxus im eigenen Garten mit privatem Pool oder fußläufig zur Donau und zum Naherholungsgebiet, urban und dennoch grün.

TOP 6 im exklusiven Palais XDom ist kein gewöhnlicher Wohnort, es ist ein städtischer Rückzugsort, eingebettet in klare Linien und stille Eleganz.

Mehr als nur ein Zuhause – es ist eine innere Haltung in gebaute Form gegossen, ein Ort, an dem sich klare Architektur, grüne Geborgenheit und städtische Stille auf spektakuläre Weise vereinen.

Eine Symbiose aus Reduktion und Sinnlichkeit, aus großzügigem Gartenleben und stilvoller Leichtigkeit.

Der Lebens- und Wohnbereich erstreckt sich über 77m², offen, loftartig, mit fugenlosen Böden aus Beton und fließenden Übergängen von innen nach außen.

TOP 6 im Palais-XDom ist ein exklusives Townhouse auf zwei Ebenen mit Garten.

Das Erdgeschoss mit ca. 104,39 m² beherbergt großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereiche sowie Garderobe, Wirtschaftsraum und Gäste-WC.

Das Obergeschoss mit ca. 128,27 m² bietet drei helle Zimmer, Whirlpool mit Gartenblick, zwei Bäder, einen Schrankraum und einem Hauswirtschaftsraum, erschlossen über die helle Galerie mit Tageslicht.

Insgesamt verbindet diese Einheit urbanes Wohnen mit einem privaten, fast villenartigen Gartenleben, eine Terrasse, die den Morgen empfängt, ein Platz für das stille Lesen, das gute Gespräch, das Innehalten.

Es ist ein Ort, an dem Erinnerungen beginnen, ein Kapitel, das Sie schreiben können – mit der Sprache des Lebens.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 3,6 x 8,2 m große Swimmingpool im Eigengarten mit ca. 180m² – eine Rarität mitten in Linz. Die Terrasse mit Markise verbindet Wohnraum und Garten nahtlos. Die Wohnung selbst ist hochwertig ausgestattet.

Abgerundet wird dieses einzigartige Immobilienangebot durch einen 18m² großen Kellerabstellraum und 2 Parkplätzen in der hauseigenen Tiefgarage samt zugeordneten zusätzlichen 2 Abstellräumen (in einem Pooltechnik).

TOP 6 ist kein Kompromiss, es ist eine Entschiedenheit für Ästhetik, Ruhe und Qualität.

Ein Ort, den es so in Linz nur einmal gibt.

Erdgeschoss ca. 104,39 m²

Obergeschoss ca. 128,27 m²

zusätzliche vorhandene Nutzungen und ca. Flächen

Garten 155,00m²
Terrasse 25,12m²
Outdoor Pool 29,50m²
Parteien Keller 18,03m²
PKW Stellplatz 22 12,85m²
Pooltechnik 5,49m²
PKW Stellplatz 23 13,48m²
Gar.AR-Gitterbox 5,48m²

Ausstattung

Sichtbetondecken und freitragende Sichtbetontreppe als architektonisches Statement
Geschliffener Betonboden im gesamten Wohnbereich – fugenlos, pflegeleicht und elegant matt.
In allen Zimmern sowie im Flur des Obergeschosses: Eichenparkett
durchdachtes Lichtkonzept, elegante Sanitärausstattung
Ablöse der bestehenden durchdachten Einrichtung möglich: ca. € 100.000
inkl. Tischlerarbeiten, Möbel, Lichtobjekte, Vorhänge, Textilien, Gartenmöbel u. v. m.
Einrichtung (optional): Die komplette Möblierung und Ausstattung kann auf Wunsch übernommen werden – als stimmiges, sofort beziehbares Gesamtpaket. Sie umfasst sämtliche Einbaumöbel, Designstücke, Dekoration und Zubehör – inklusive Wirtschaftsraum, Garderobe und Schrankraum.
Im Detail umfasst die Ablöse unter anderem:
Innenarchitektur mit charaktervollen Materialien und harmonischer Farbgestaltung
Maßgefertigte Einbauten in Garderobe, Wirtschaftsraum und Schrankraum
Hochwertige Küche mit Kochinsel und Geräten
Wohn- und Essbereich: Sofas, Tische, Stühle, Teppiche, Leuchten
Schlafzimmer mit Designerbett, Spiegel, Vorhängen, Whirlpool, Videowall
Galerie & Zimmer OG mit teilmobiler Ausstattung
Badezimmersmöbel, Spiegel, Waschtisch & Deko
Außenbereich mit Gartenmöbeln, Liegen, Textilien, Zubehör, Pool-Roboter, Rasen-Mähroboter
Einzelne Stücke oder Teilbereiche können nach Vereinbarung einbezogen oder ausgeschlossen werden.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

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

Linz Zentrum, Domplatz gegenüber dem Mariendom (Neuer Dom).

Orientiert in den parkähnlichen Innenhof, im Herzen von Linz und dennoch verborgen – wie ein urbanes Refugium, Cafés, Kultur, Parks, Altstadt - alles zu Fuß erreichbar, aber nichts aufdringlich.

Die Baumbachstraße am Linzer Domplatz zählt zu den renommiertesten Wohnadressen der Stadt. Das historische Flair, kombiniert mit urbanem Lebensstil, bietet eine einzigartige Lebensqualität.

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

Sicherheit und sozial intaktes Umfeld bieten Lebensqualität im begehrten Quartier des Domviertels, an der verkehrsarmen, hier begrünten Baumbachstraße.

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 sie 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.

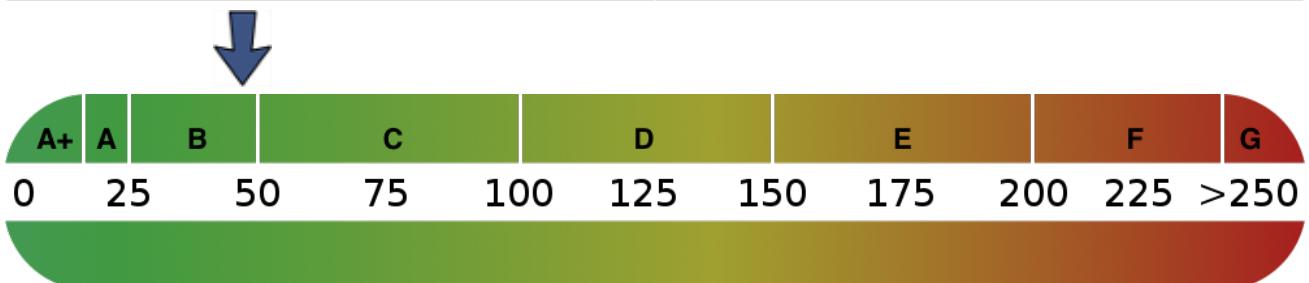
Im Gegensatz zur Altstadt bleiben sie von den Beeinträchtigungen des Nachtlebens verschont, dennoch liegt das reichhaltige Angebot der Landeshauptstadt in kurzer Entfernung. Naherholung und Laufstrecken bieten ihnen der nahe Schlossberg, Gugl, Freinberg und der Donauraum, zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick in den Garten-Terrasse

Exposé - Galerie



Wohne-Essbereich zum Garten



Wohnen zum Garten

Exposé - Galerie



360° Wohnbereich



Kochinsel mit Bar

Exposé - Galerie



Blick Kochen zu Essen



Wohnbereich zu Kochen

Exposé - Galerie



Küche mit Inselherd und Bar



Küche

Exposé - Galerie



Blick Wohnen zu Kochen



360°Wohnbereich

Exposé - Galerie



Bar zu Essbereich



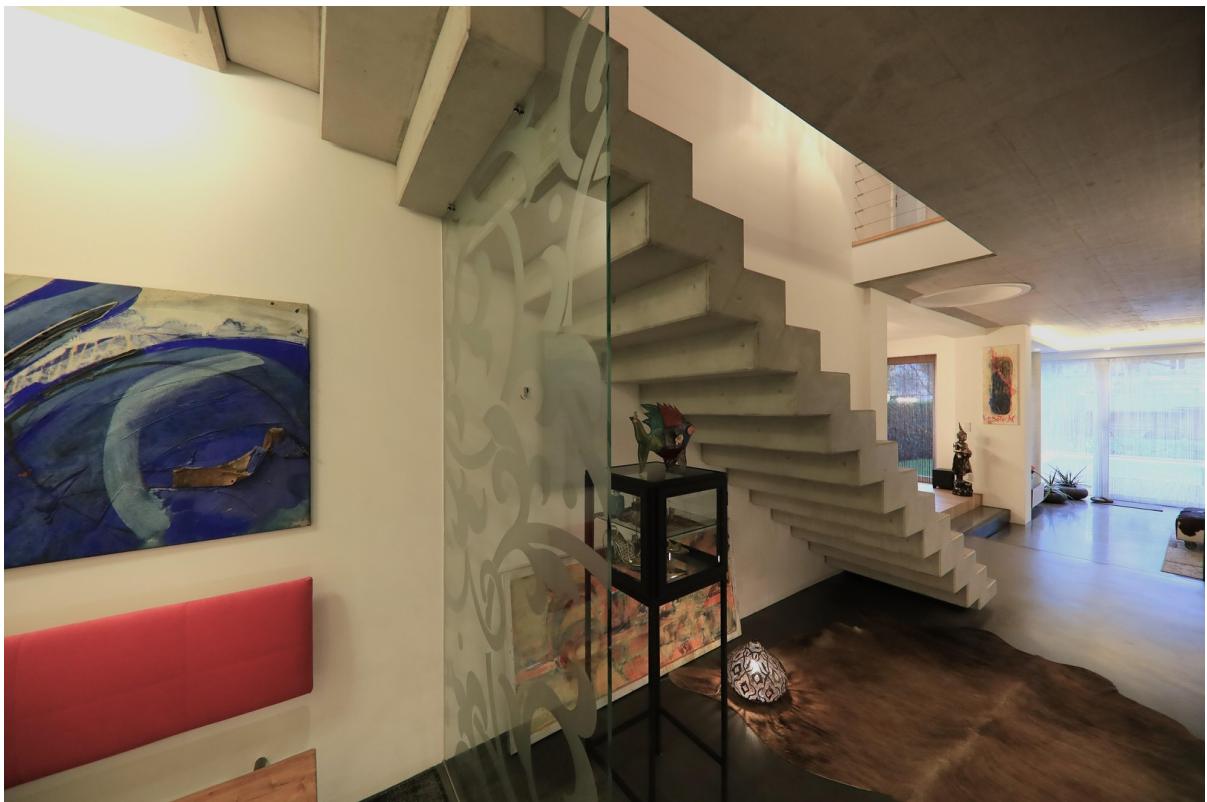
Eingang

Exposé - Galerie

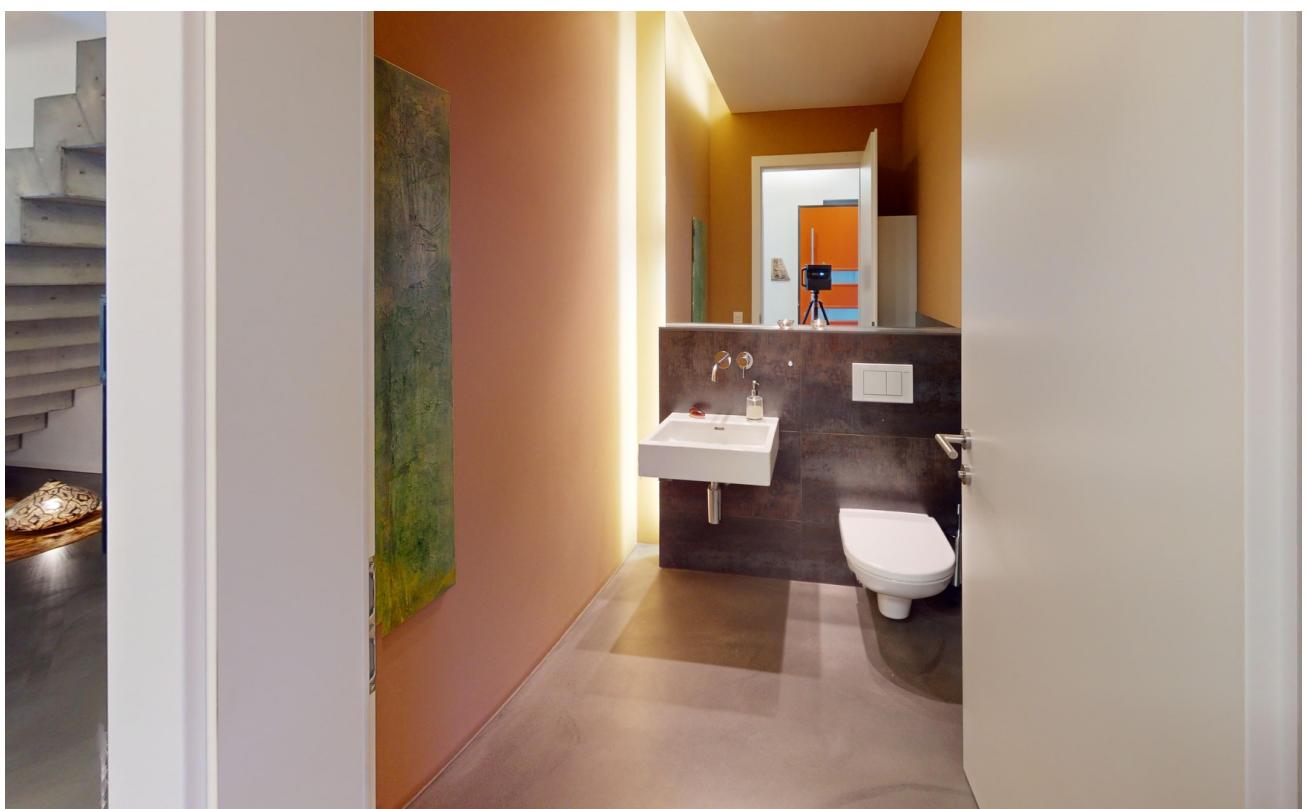


Stiege mit Eingang

Exposé - Galerie



Eingang-Stiege



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Garderobe EG

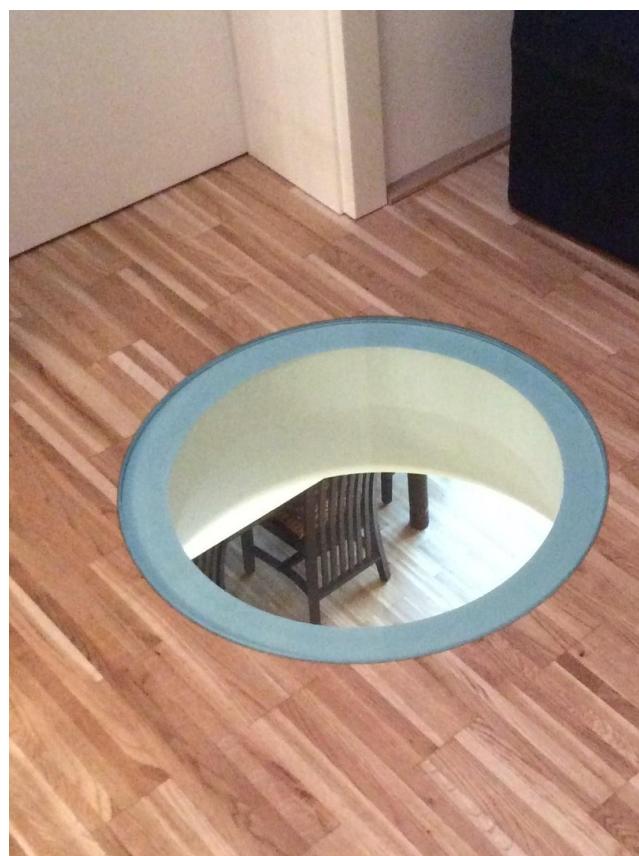


Aufgang ins OG

Exposé - Galerie



Foyer OG



Durchblick vom OG ins EG

Exposé - Galerie



Master-Bedroom m.Jacuzzi



360°Master-Bedroom m.Jacuzzi

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Durchblick vom Bad

Exposé - Galerie

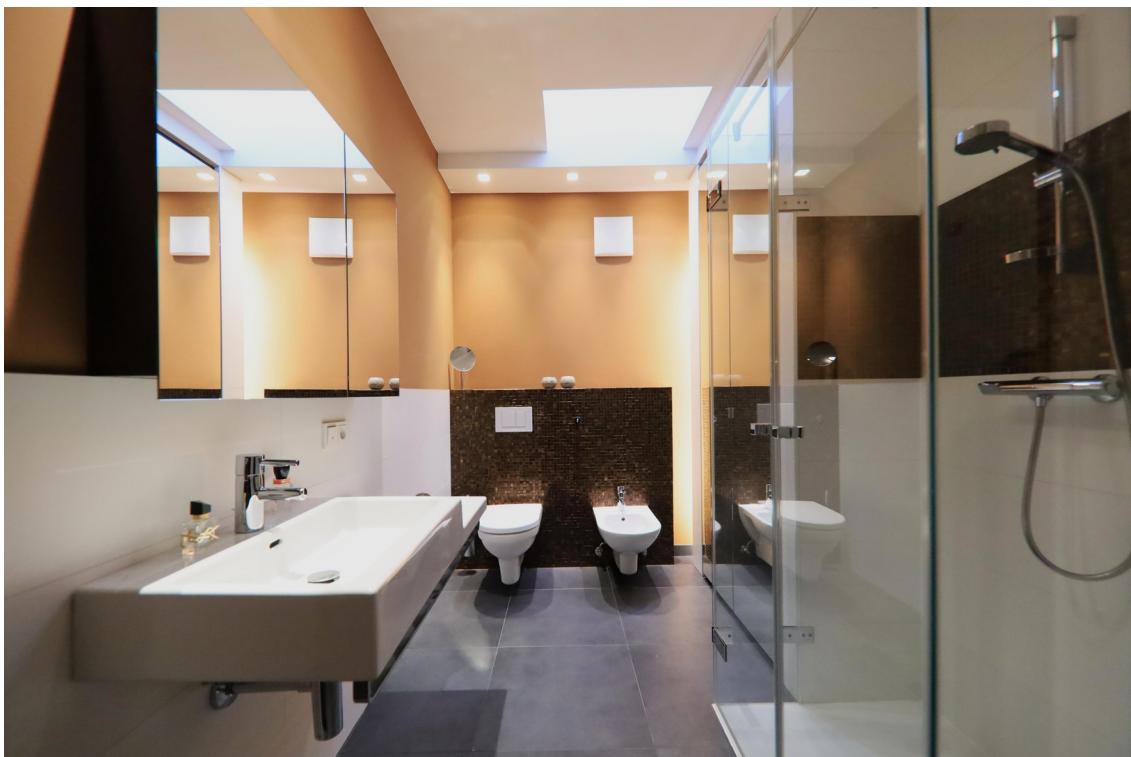


Zimmer 2 OG zu Garten



Zimmer 2 OG zu Garten

Exposé - Galerie



WC - Dusche OG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Zimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG-Innenhof



Nachtbeleuchtung Haus

Exposé - Galerie



Nachtbeleuchtung Garten



Eingang Top 6

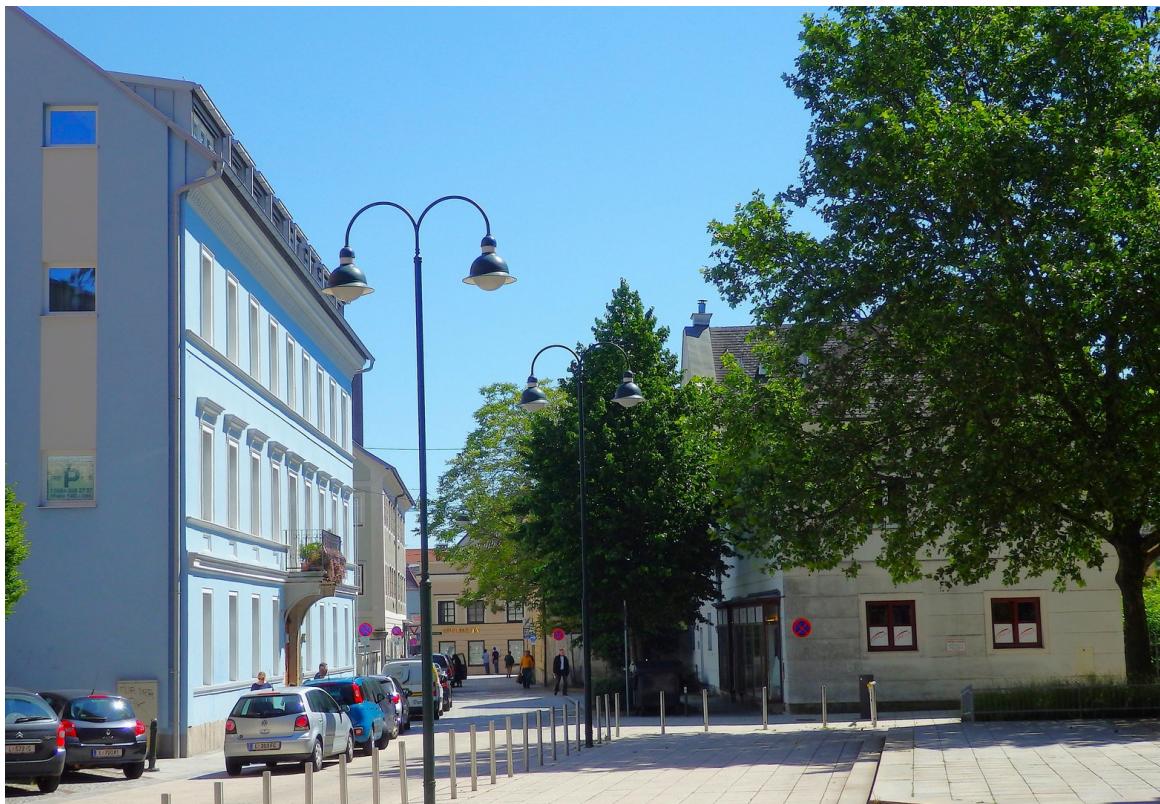


Einfahrt

Exposé - Galerie



von Herrenstraße nach Hause



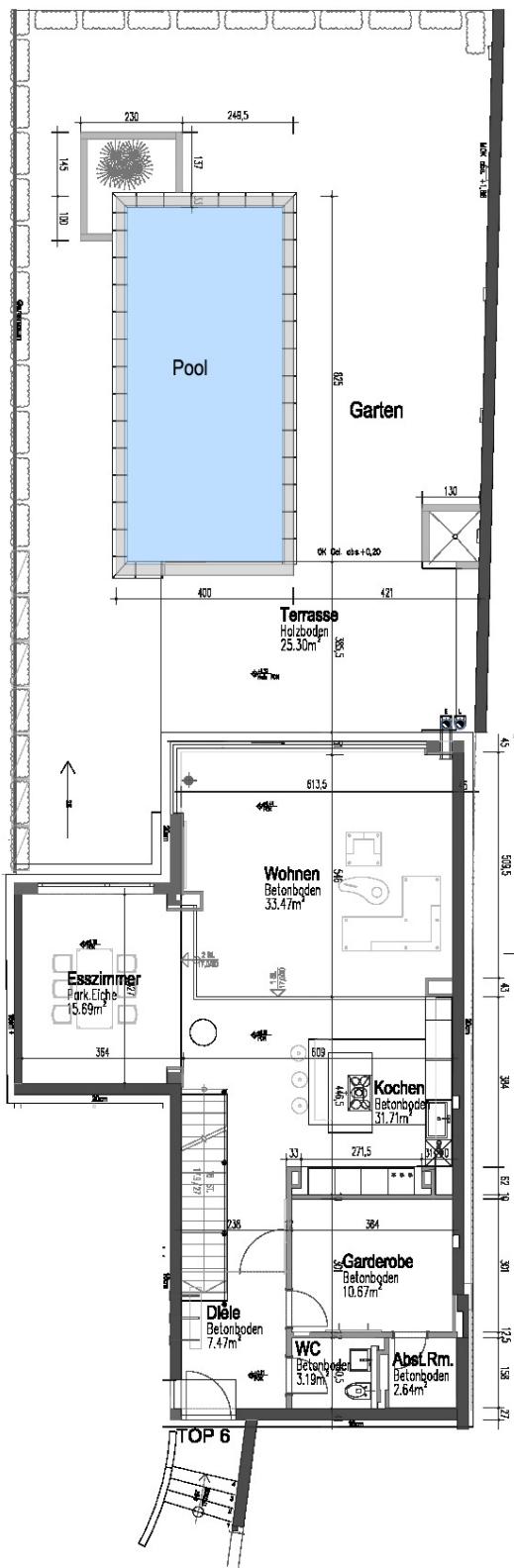
Fassade zum Domplatz

Exposé - Grundrisse



Axonometrie Palais XDom

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

