

REPRÄSENTATIVE STADTVILLA

BOTANISCHER
GARTEN

LANDSTRASSE

STADION LINZ

IN BESTER LAGE

KEPLER STERNWARTE

LEONDING

BERGSCHLÖSSEL

WISSENSTURM
BAHNHOF

HOME SWEET HOME



In unmittelbarer Nähe - Freizeit & Kultur



Die JOHANNES-KEPLER-STERNWARTE Linz ist die einzige öffentlich zugängliche Sternwarte im oberösterreichischen Zentralraum. Die Johannes-Kepler-Sternwarte Linz bietet regelmäßig ÖFFENTLICHE HIMMELSBEOBACHTUNGEN, astronomische Vorträge und Kurse an.



Das BERGSCHLÖSSEL ist situiert in einer PARKANLAGE VON CA. 3 HEKTAR, die im 18. Jahrhundert und nach ökologischen Gesichtspunkten angelegt wurde. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

Das seit 1986 der Stadt Linz gehörende Gebäude wird von der Design Center Linz Betriebsgesellschaft verwaltet und ist an die LIMAK Austrian Business School vermietet. Es wird vorwiegend für Empfänge, Bankette, Seminare etc. genutzt.



Das STADION LINZ bietet für jede/n das Richtige, von internationalen Sportgroßereignissen bis hin zum SHOWACT DER SPITZENKLASSE, VOM BREITENSport BIS ZUM BUSINESSEVENT.

Genießen Sie die Abwechslung! Auch Sie werden Ihr persönliches Highlight finden! Sport und die Kunst harmonisch unter einem Dach zu vereinen, das ist die Philosophie des Linzer Stadions.



Der BOTANISCHE GARTEN auf der Gugl zählt zu den sCHÖNSTEN ANLAGEN EUROPAS. Auf 4,2 ha sind rund 10 000 verschiedene Pflanzenarten zu sehen. In fünf Gewächshäusern entfalten vor allem exotische Pflanzen ihre Pracht.

Führend in Europa ist der Garten mit seiner einzigartigen Schutzsammlung von Kakteen. Zum Markenzeichen der Linzer Anlage zählen die seltenen Wildarten und wunderschönen Züchtungen von Orchideen. Sonderschauen und Ausstellung rund ums Jahr sorgen immer wieder für besondere Aktivitäten.

Im Botanischen Garten der Stadt Linz wird Natur und Kultur vereint. Skulpturen österreichischer Künstler inmitten der Grünanlagen und ein abwechslungsreiches Vortrags-, Ausstellungs- und Veranstaltungsprogramm machen den Garten zum Ort der BEGEGNUNG ZWISCHEN MENSCH UND KULTUR.



Der WISSENSTURM ist ein elliptisches Hochhaus, neben der Volkshochschule ist hier auch die Stadtbibliothek Linz im Turm beheimatet.

Mit jährlich mehr als 1 Million Entlehnungen in der Hauptbibliothek mit angeschlossener Mediathek sowie in den 10 Zweigstellen ist die Stadtbibliothek die GRÖSSTE ÖFFENTLICHE BIBLIOTHEK OBERÖSTERREICHs.

In unmittelbarer Nähe - Ausbildung



KINDERGARTEN MINNESÄNGERPLATZ

Spielen, lernen und entdecken – Kinder lernen in diesem Kindergarten jede Menge dazu. Kinder schulen im Kindergarten ihre **MOTORISCHEN FÄHIGKEITEN**. Sie springen, laufen und spielen mit dem Ball. All das ist mehr als **VERGNÜGEN** und fördert die Motorik

Für Eltern kann dieser Kindergarten eine richtige **BEREICHERUNG** sein, aus dem sie viele Anregungen ziehen können.



Die VS 9 - die SCHULE IM PARK

Mit liebevoller **GANZTAGES-BETREUUNG** und Frühaufsteher sind bereits ab 06.55 Uhr herzlich willkommen.

Diese Schule bietet Ihren Kindern u.a. „Bewegtes Lernen“, ein vermehrtes musikalisches Angebot, fremdsprachliche Vorschulung in Englisch und als Besonderheit auch **SPRACHHEILKUNDE** an.

Differenzierter, **COMPUTERUNTERSTÜTZTER UNTERRICHT** ergänzt das Repertoire dieser Schule.



KOLLEGIUM ALOISIANUM

Auf dem Freinberg ist das mächtige Gebäude des „Gymnasium Aloisianum“ und der Maximiliankirche ein Blickfang.

Das Kollegium Aloisianum ist eine **ALLGEMEINBILDENDE HÖHERE SCHULE**, in der das Wohl des Kindes und die Entwicklung seiner Persönlichkeit im Mittelpunkt stehen. Als **KATHOLISCHE PRIVATSCHULE** in jesuitischer Tradition vermitteln es Schülerinnen und Schülern mit modernster Pädagogik und persönlichem Engagement eine Allgemeinbildung für alle Lebensbereiche, damit sie nicht nur reif für die Matura werden, sondern vor allem für das Leben danach.

In unmittelbarer Nähe - Dienstleistungen



DER LINZER HAUPTBAHNHOF

Aufgrund kurzer Umsteigewege, großzügiger Gestaltung und hellem Ambiente wurde das Gebäude zum siebten Mal in Folge (Stand August 2011) vom Verkehrsclub Österreich zum **BELIEBTESTEN UND SCHÖNSTEN BAHNHOF ÖSTERREICHS** gekürt.

Der Haupteingang ist im ebenerdigen Obergeschoss neben dem TAXISTAND und bietet ebenfalls die Verbindung zum Busterminal. Im **BUSTERMINAL** sind neben den Postbussen auch einige Bus- und O-Buslinien der Linz Linien sowie Regionalbusse der Firma Welser aus Traun. Im Mittelgeschoss befinden sich neben Kassenbereich der ÖBB, Information und ÖBB Clublounge auch Geschäfte und Restaurants.

Im Untergeschoss werden alle drei Linien der Linzer **STRASSENBAHN** und ein Parkhaus unterirdisch angebunden.



DAS LANDES DIENSTLEISTUNGSZENTRUM

Das Verwaltungsgebäude des Landes Oberösterreich setzt gemeinsam mit dem benachbarten Neubau des Bahnhofs neue architektonische Akzente in Linz.

Die Mitarbeiterinnen des **BÜRGERSERVICE** stehen Ihnen in allen Belangen des Unternehmen „Land Oberösterreich“ mit Rat und Tat zur Seite. Das Bürgerservice stellt ein **BREITES SPEKTRUM AN DIENSTLEISTUNGEN ZUR VERFÜGUNG**, damit Sie ihren Behördengang so einfach und unbürokratisch wie möglich abwickeln können.

In unmittelbarer Nähe - Infrastruktur



BIS CA. 400 METER ENTFERNUNG

Kindergarten Minnesängerplatz
Volksschule - Die Schule im Park
Bushaltestellen, die öffentlichen
Verkehrsmittel bringen Sie innerhalb
weniger Minuten in das Zentrum von
Linz

Lebensmittelhandel
2 Praktische Ärzte
Den Wissensturm der Stadt Linz



BIS CA. 800 METER ENTFERNUNG

Den Bahnhof der Stadt Linz & somit
auch Einzelhandelsgeschäfte mit län-
geren Öffnungszeiten

Lebensmittelhandel
Bank
Friseur
Hotel für Ihre Besuche

Stadion Linz
Das Bergschlössl
BH Linz - ein tatsächlich kurzer
Amtsweg



BIS CA. 1200 METER ENTFERNUNG

Kollegium Aloisianum
Adalbert Stifter Privathauptschule

Botanischer Garten
Sternwarte

Herrliche Spazierwege am Fuße des
Freinbergs
Die Stadtautobahn

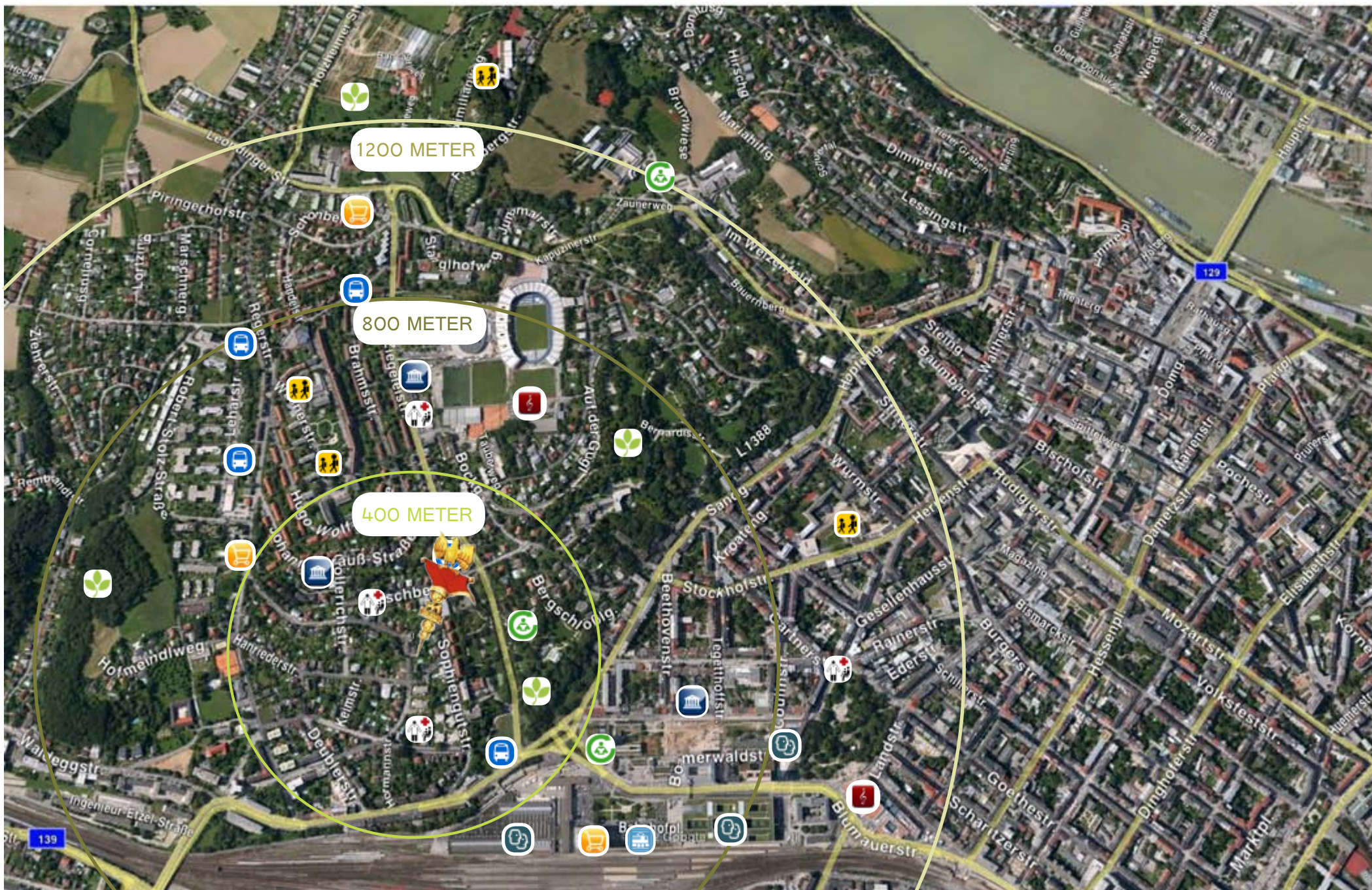
Die Lage

In die leichte Hanglage gebaut, umgeben von einem liebevoll angelegten Garten und in einer der SCHÖNSTEN UND EXKLUSIVSTEN GEGENDEN VON LINZ gelegen, erreicht man diese idyllische Stadtvilla, die **XXXX** erbaut wurde, über eine RUHIGE NEBENSTRASSE. Das Viertel wird von großzügig parzellierten Grundstücken und repräsentativen Häusern dominiert.

Hier haben Sie aufgrund der AUSGEZEICHNETEN INFRASTRUKTUR, die Möglichkeit sich wirklich Auszeit von der Routine des Alltags zu nehmen und erfahren eine nachhaltige Entspannung. Gut eingebettet in der grünen Lunge von Linz kann man hier die RUHE GENIESSEN und praktisch direkt vor der Haustüre befinden sich HERRLICHE SPAZIERWEGE.

Es stehen Ihnen gleichzeitig alle Annehmlichkeiten der Landes- & Kulturhauptstadt Linz vor der Türe zur Verfügung und dies zu Fuß! In nur knapp 500 M AM BAHNHOF, 200 M bis zur nächsten BUSHALTESTELLE.

Die STADTAUTOBAHN erreichen Sie innerhalb von 5 MINUTEN, damit erreicht man Wien in ca. 2 Std., München in ca. 2,5 Std., Salzburg in ca. 1,5 Std., zum FLUGHAFEN LINZ-HÖRSCHING sind es etwa 17 MINUTEN.



Bushaltestelle



Ämter | Dienstleistungen



Kindergarten | Schule



Park



Erwachsenenbildung



Bahn | Straßenbahn



Bank



Einkauf

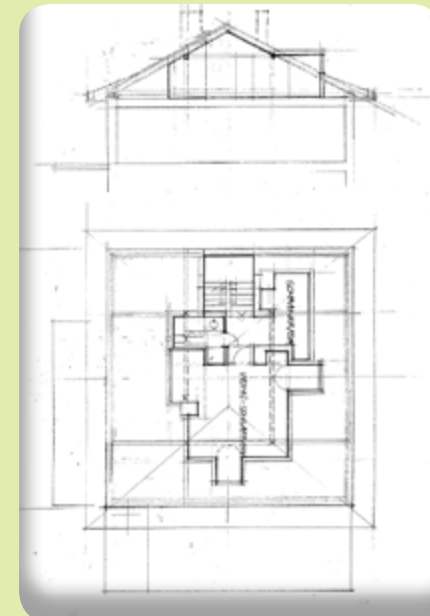
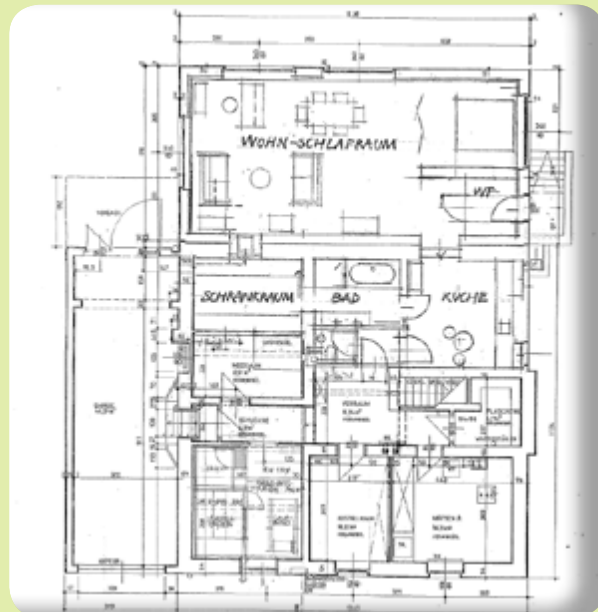
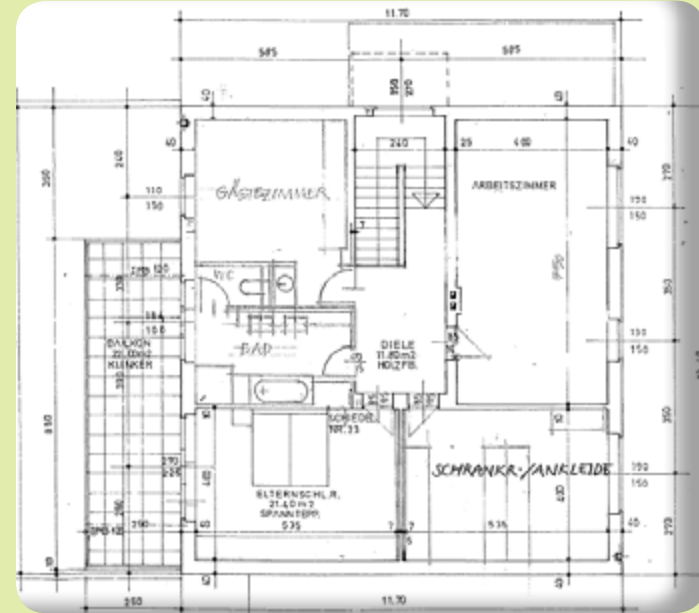
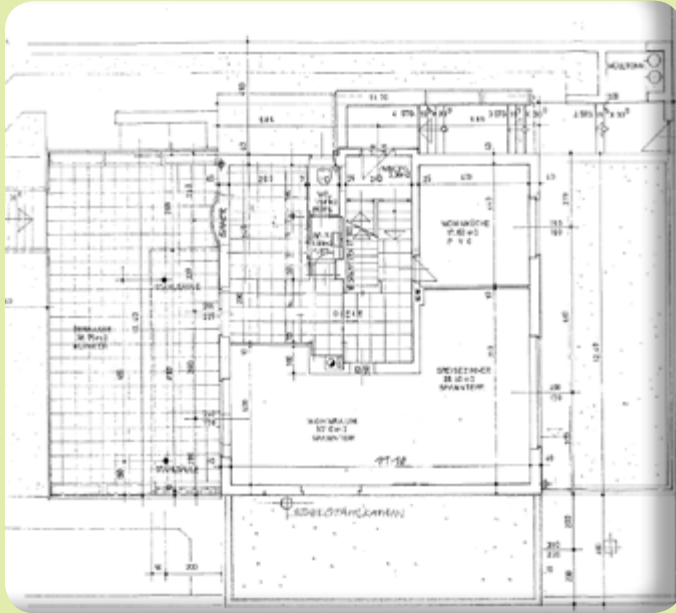


Arzt | Apotheke



Veranstaltungen

Pläne



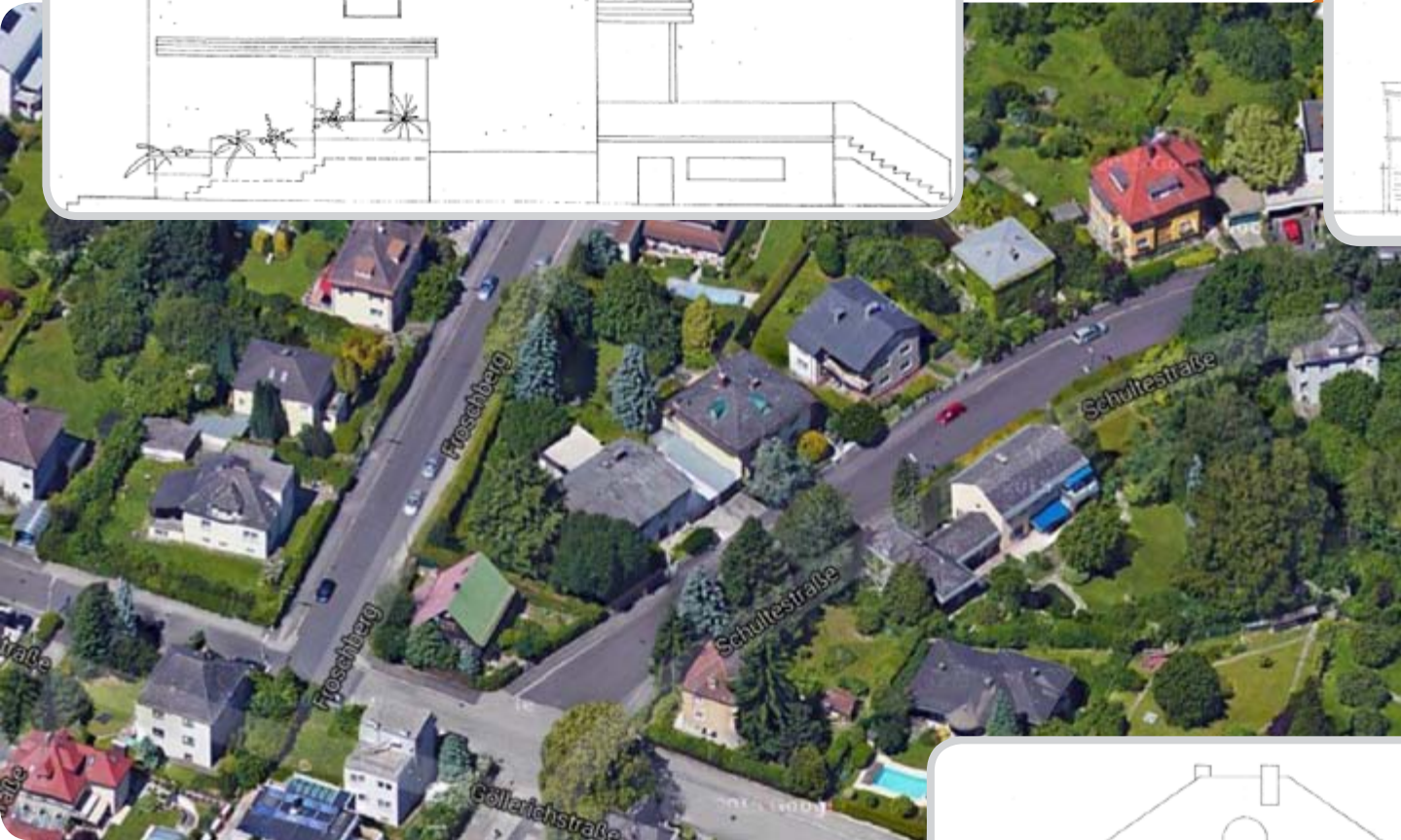
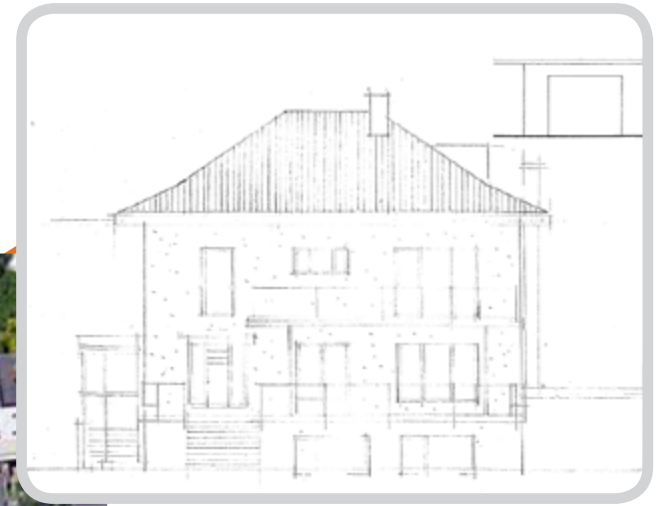
RAUMAUFTeilUNG - ÜBERSICHT

ERDGESCHOSS	m²	1.OBERGESCHOSS	m²	DACHGESCHOS	m²
Diele	31,3	Diele	11,8	Wohn- Schlafrum	60,0
Toilette	2,0	Toilette	2,2	Schrankraum	15,0
Badezimmer	1,9	Badezimmer	9,8		
Wohnzimmer	30,3	Kinder- Arbeitszimmer	29,6		
Speisezimmer	27,9	Kinder- Gästezimmer	15,0		
Wohnküche	17,3	Schlafzimmer	21,8		
		Schrankraum - Ankleide	21,4		
Garage	40,0				
Terrasse	79,4	Balkon	22,0		
Wohnfläche	110,7	Wohnfläche	111,6	Wohnfläche	75,0
Gesamtfläche	230,1	Gesamtfläche	133,6	Gesamtfläche	75,0

SOUTERRAIN - WOHNUNG	m²	KELLERGESCHOSS	m²	PARAMETER	m²
Toilette	1,5	Diele	8,3	Grundfläche	1.001
Badezimmer	4,7	Schleuse	4,3	Bebaute Fläche	278
Wohn- Schlafrum	62,2	Weinkeller	4,7	Gartenfläche	723
Schrankraum - Ankleide	8,8	Wellness	12,4	Wohnfläche	388,5
Küche	14	Abstellraum	10,2	Gesamt Nutzfläche	594,6
		Wirtschaftsraum	16,3		
		Heizraum	8,5		
Wohnfläche	91,2				
Gesamtfläche	91,2		64,7		

Bebauungsplan Umgebung





Zahlen & Fakten



Info Aufteilung:

Toiletten:	3
Badezimmer:	3
Küche:	2
Zimmer:	10

Wellnessbereich
Großer Keller
Garage

Heizung:	Erdgas
Baujahr:	xxx
letzte Ren:	xxx

Grundfläche:	1.001, m ²
Wohnfläche:	389 m ²
Nutzfläche:	595 m ²

Garten:	723 m ²
---------	--------------------





Ausgezeichnete Lage in Linz
- im Grünen & mit bester
Infrastruktur

Ein friedlicher Platz um die
Seele baumeln lassen zu kön-
nen.

Eine grüne Oase um Ihre Kin-
der glücklich aufwachsen zu
sehen.

Kontakt:

XXXX

XXXX