

Exklusives Penthouse über den Dächern von Linz – Luxus auf 261 m²



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektnummer: 6482

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	261,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	261,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Betriebskosten:	554,84 €
Heizkosten:	105,00 €
USt.:	55,48 €

Ihr Ansprechpartner



Ilksev Karakas

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 664 19 13 188
H +43 664 19 13 188

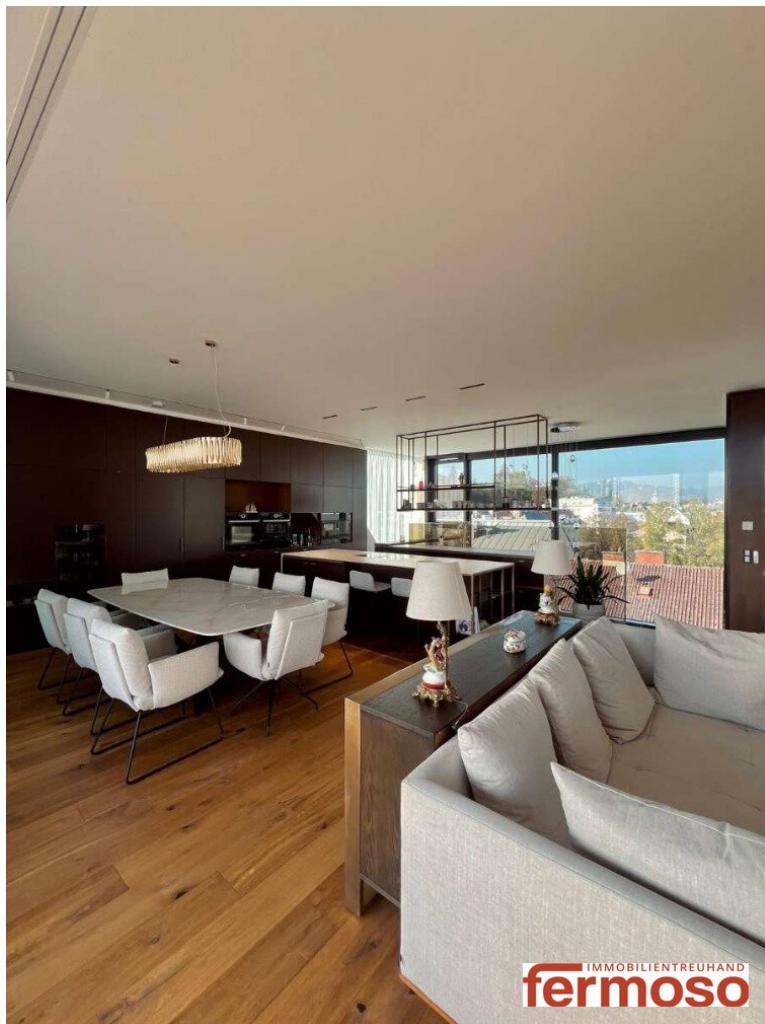




IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



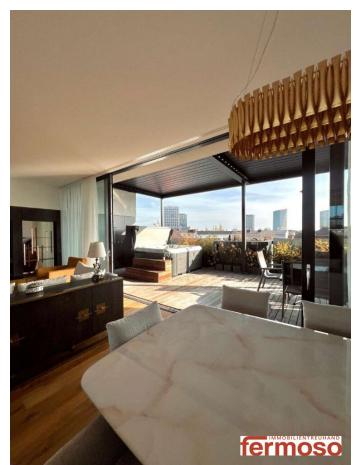




IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

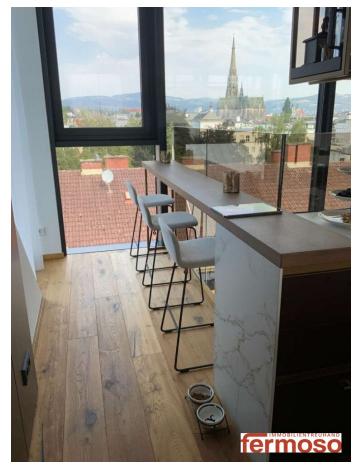


IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso









IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

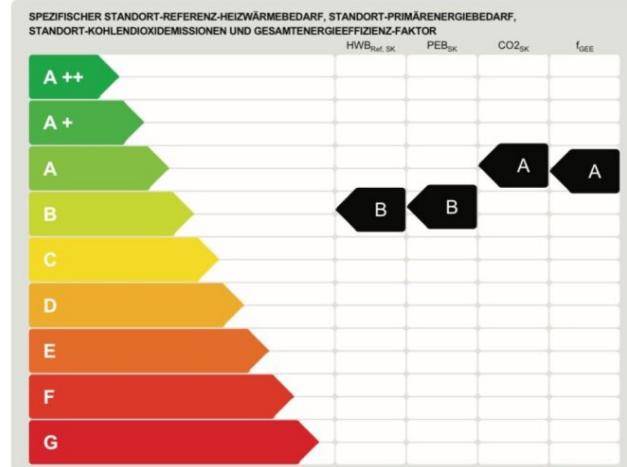


Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

TBI CONSULT

BEZEICHNUNG	Zubau Wohnhaus Karl-Wiser-Straße 21, Linz		
Gebäude-(teil)	Aufstockung (DG 1 und DG 2)	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Karl-Wiser-Straße 21	Katastralgemeinde	Linz
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45203
Grundstücksnr.	2645/9	Seehöhe	264 m



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen benötigt wird, um eine definierte Raumtemperatur zu halten, ohne die Außentemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Ersparnisse aus Wärmerückgewinnung zu halten.
WWB: Der **Wärmezuflusswärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudestruktur als flächenbezogener Defizitwert festgelegt.
HBB: Der **Basis-Heizwärmebedarf** unterscheidet zwischen dem Heiz- und Wärmewärmebedarf die Verluste der gebauetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverluste, der Wärmedurchgang und der Wärmetransport.
HGBB: Der **Haushaltswärmebedarf** ist als flächenbezogener Defizitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Nutzwärmebedarf sowie die Verluste im Wärmetransport und die Kosten für das dafür notwendigen Hilfsenergielieferdienst. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energimenge, die eingekauft werden muss (Endenergiebedarf).
PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf minus dem Endenergiebedarf und entspricht dem **Primärenergiebedarf** (Primärenergiebedarf).
CO₂: Gesamt dem Endenergiebedarf zugehörige **Kohlenstoffdioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) und der EU-Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vereinbarungs-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für Primärenergie und Kohlenstoffdioxidemissionen ist 2004 - 2009 (Szenario 2009-2013) und es werden übliche Aktivitätsenergien unterstellt.

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Ausgabe: März 2015

TBI CONSULT

GEBAUDEDATEN	
Brutto-Grundfläche	283,3 m ²
Brutto-Grundfläche	228,0 m ²
Brutto-Grundfläche	85,3 m ²
Gebäudefläche	191,2 m ²
Komplettfläche	9,81 m ²
Referenz-Haushalt	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Haushalt	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Haushalt	4,43 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Endenergielos	13,12 Wirkw.
Stellenergiefaktor	1,85 wfb
Endenergielos	1,85 wfb

WÄRME- UND ENERGIEDAFT (Standardwerte)	
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Endenergielos	13,12 Wirkw.
Stellenergiefaktor	1,85 wfb
Endenergielos	1,85 wfb

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb
Wärmeverlustgrad	3,61 Wirkw.
Heizungsgrad	10,32 Wirkw.
Referenz-Heizwärmebedarf	9,99 Wirkw. wfb
Haushaltswärmebedarf	23,88 Wirkw.
Endenergielos	23,88 Wirkw.
Primärenergiebedarf	31,12 Wirkw.
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14,44 Wirkw.
Primärenergiebedarf erneuerbar	16,67 Wirkw.
Gesamtpreisfläche / Preis	3,40 kg/m ²
Produktkalk-Kopf	Wirkw.

ANFORDERUNGEN (Referenzhaushalt)	
Referenz-Heizwärmebedarf	4,43 Wirkw. wfb
Referenz-Heizwärmebedarf	Wirkw. wfb</td

Karl Wiser Straße 21, 4020 Linz

12.11.2024

META
ARCHITEKTUR.

gaz sprieler

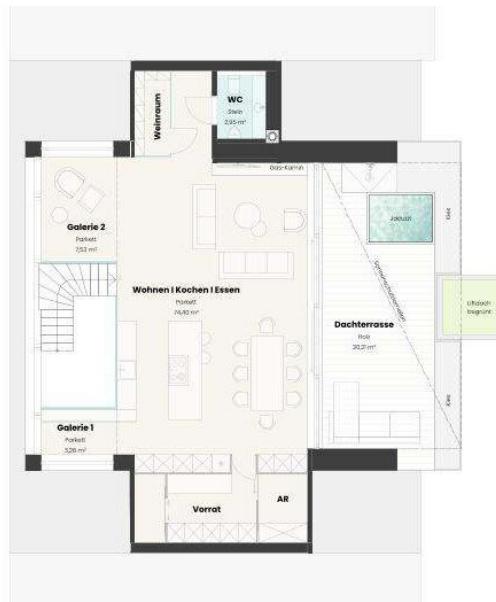
Das dargestellte Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die Werknutzungsrechte verbleiben beim angeführten Verfasser. Änderungen und Weitergabe bedarf deren Zustimmung

Penthouse TOP 09

1:100



Wohlfäche	
DG Ebene 1	
Vorräum	4,84
Garderobe	6,40
Lager	3,14
Gang	10,08
Gast-Kind 1	15,88
Gast-Kind 2	10,14
Bad	7,05
WC	2,48
Master-Bad	22,82
Sauna	5,75
Schlafzimmer	30,20
	268,89 m²
DG Ebene 2	
Wohnen + Küchen + Essen (inkl. Nebenküche)	74,40
WC	2,95
	77,35 m²
Gesamt	203,94m²
Ortseile 1	5,25
Ortseile 2	1,13
Nebenflächen	
Balkon 1	4,10
Balkon 2	4,84
Dachterrasse	30,21
Kellerabteil 05	4,83



Legende: Schraffur: Innenraumverglasungen, Balkon- und Terrassen-, Außenwände und Eckenfolien
Schraffur: Innenwände und Decken mit einer Ausführung nach der Einbaufertigstellung. Isolationsmauer: Mauerwerk mit einer Isolierung nach dem Bau. Isolierputz: Putz mit einer Isolierung. Isolierdämmung: Dämmung mit einer Isolierung. Isolierdämmung ohne Wärmedämmung wie beispielweise Faserzement und Verputz. Dieser Plan ist nicht zur Abrechnung von Bauaufsichten bzw. dgl. geeignet.

fermoso IMMOBILIENTREUHAND





Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern von Linz – Ihr Penthouse der Extraklasse für 1.699.000 €

Dieses außergewöhnliche Penthouse ist nicht einfach eine Wohnung.

Es ist ein Statement.

Ein Lebensgefühl.

Ein Ort, an dem Luxus, Design und Weitblick zu einem unvergleichlichen Wohnmoment verschmelzen.

Auf beeindruckenden 261 m² Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein Raum, der nicht nur Platz bietet – sondern Großzügigkeit lebt. Jedes Zimmer ist lichtdurchflutet, perfekt geschnitten und veredelt mit hochwertigen Materialien, die man nicht nur sieht, sondern spürt.

Der weitläufige Living Area mit offener Designer-Wohnküche bildet das Herzstück dieses Penthouses. Hier treffen Eleganz und Funktionalität aufeinander – ein Raum, der geschaffen wurde für Menschen, die das Besondere lieben. Für lange Abende mit Freunden. Für ruhige Momente mit Ausblick. Für Lifestyle auf höchstem Niveau.

Das Penthouse präsentiert sich mit vier exquisiten Zimmern, die Sie als Master Suite, Home Office oder private Rückzugsorte gestalten können. Alles ist möglich – und alles fühlt sich außergewöhnlich an.

Ihr privates Highlight:

Die überdachte Dachterrasse kombiniert mit dem Balkon. Ein Platz, der Sie jeden Tag aufs Neue verzaubert – mit einem Stadtblick, der tief geht. Ein Ort, an dem die Zeit langsamer läuft und jeder Sonnenuntergang wie ein eigenes Kunstwerk wirkt.

Doch das ist erst der Anfang:

- Fußbodenheizung für vollendeten Wohnkomfort
- Eine eigene Sauna – Ihr persönlicher Wellnessbereich ganz oben über der Stadt
- Ein Weinkeller, der nicht nur Wein lagert, sondern Genuss zelebriert
- Abstellraum & perfekte Raumaufteilung
- Neuwertiger Zustand – einziehen und genießen

Die Lage: zentral, urban, perfekt angebunden.

Straßenbahn, Bus & Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheken, Kliniken – alles vor der Tür.

Schulen, Kindergarten, Universität – ideal für Familien & anspruchsvolle Stadtmenschen.

Dieses Penthouse ist mehr als ein Zuhause –

es ist eine Investition in Lebensqualität, Status und ein neues Kapitel, das Sie jeden Tag daran erinnert, warum Sie sich für das Beste entschieden haben.

Solche Immobilien gibt es selten. Und noch seltener kommen sie auf den Markt.

Zögern Sie nicht – dieses Penthouse wartet darauf, von jemandem entdeckt zu werden, der seine Einzigartigkeit zu schätzen weiß.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap