



Grünflair Froschberg

Robert-Stolz-Straße 22, 4020 Linz

www.swietelsky.immo

Sichere Wohngegend mit hohem Freizeitwert

Der Froschberg ist traditionell als gute Wohngegend über die Linzer Stadtgrenzen hinaus bekannt. Wer dort einmal wohnt, hat es meist schwer eine passende Alternative zu finden. Aufgrund der konstant guten Nachfrage in diesem Stadtteil ist eine Vorsorgewohnung eine Entscheidung mit Weitblick.

Die schönsten Ausblicke auf die Donaustadt, locken nahe dem Wohnhaus. Aber nicht nur Genießer die ihre Blicke schweifen lassen wollen kommen auf ihre Kosten, denn dieser besondere Standort bietet jede erdenkliche Möglichkeit für Spiel, Sport und Entspannung.





Kunst, Kulinarik und Ambiente

Urbanes Wohnen mit besonderem Flair ...



Dieses Wohnhaus besticht zweifellos durch seine ausgezeichnete Lage. Einerseits befindet man sich sehr zentrumsnah, andererseits wohnt man weit genug Richtung Stadtrand um von Lärm und Hektik kaum noch etwas zu spüren. Besonderen Naherholungswert der Wohngegend bietet der Winklerwald, der als grüne Oase bekannt ist und in nur wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden kann.

Obwohl am grünen Stadtrand gelegen, befinden sich alle essentiellen Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Banken, Nahversorger und Schulen im direkten Umfeld. Für Freunde des Theaters und der Oper, bietet das nahegelegene Musiktheater Linz einen besonderen Treffpunkt. Zu Fuß zu einer der frequenzstärksten Einkaufsstraßen Österreichs. Die Landstraße ist in ca. 15 min gut zu Fuß zu erreichen und bietet alles was Handel und Gastronomie einer modernen Landeshauptstadt zu bieten haben.

Die umliegenden Gebäude sind durch großzügige Grünflächen geprägt und werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Das gesamte Areal wirkt sehr offen und freundlich, da die parkähnlichen Zwischenräume gänzlich ohne Zäune auskommen.

Die Autobahnauffahrt Linz Zentrum liegt rund 1,5km entfernt. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kudlich- und Robert-Stolz-Straße, von hier aus kann bequem zu den LINZ AG Linien zugestiegen werden. Eine perfekte überregionale Anbindung findet man am nahe gelegenen Linzer Hauptbahnhof.

Verleihen Sie der Wohnung ihre persönliche Note und passen Sie Materialien und Oberflächen an Ihre Vorlieben an. Bauphasenabhängig lassen sich Ihre Wünsche unkompliziert realisieren. In unserem Innenstadtbüro in der Südtirolerstraße 4 werden wir Sie bestens darüber informieren und beraten.



Hohe Lebensqualität durch traumhafte Lage Echtes Eigentum. Besondere Architektur.



Mit einem Spiel aus unterschiedlich vorspringenden Bauteilen gelingt es, dass sich der eher kleine Neubau selbstbewusst in das gewachsene Umfeld einfügt. Die optimale Ausrichtung des Massivbauwerkes, erlaubt eine perfekte Besonnung für alle Wohneinheiten. Durch Einsatz eines Wärmedämmverbundsystems, erfüllt das Wohnhaus die Kriterien eines Niedrigenergiegebäudes. (HWBRef,RK: 26.10 kWh/m²a, fGEE: 0.72)

Aber nicht nur von außen überzeugt dieses Objekt, denn in den Wohnungen ist ein moderner, hochwertiger Standard zu erkennen. Eine Fußbodenheizung mit zentraler, programmierbarer Steuerung sorgt für Wärme und Behaglichkeit. Durch Verlegung eines Echtholzparkettes in allen Wohnräumen entsteht ein besonders einladendes Ambiente. Die hochwertige Gestaltung der Oberflächen setzt sich mit edlen Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärräumen harmonisch fort. In Bad und WC werden hochqualitative Armaturen sowie Sanitärkeramik standardmäßig verbaut. Die Elektroplanung entspricht modernsten Anforderungen und wird mit einer zeitlos eleganten Schalterserie komplettiert. Jede Wohneinheit verfügt über mindestens einen großzügig geplanten und barrierefrei zugänglichen Balkon oder Terrasse, sodass man in ruhiger Umgebung die Seele baumeln lassen kann.

Im Erdgeschoss sind die privaten, versperrbaren Einlagerungsräume der einzelnen Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Fahrradraum mit Fahrradstapel-parkanlagen situiert. Ein PKW Abstellplatz ist für jede Wohnung im Untergeschoss verfügbar und ebenfalls barrierefrei mit direktem Liftzugang erreichbar.



Zwischen Musiktheater und Weingärten Die Natur genießen und Erholung finden

Das Wohnhaus liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone und vermittelt dadurch ein besonderes Gefühl von Sicherheit. Auf dem Kleinkinderpielpfad können sich Ihre Kleinsten sicher geschützt aufhalten. Um sich richtig auszutoben bietet der sehr schön angelegte große Kinderspielfeld im nahegelegenen Winklerwald alle Möglichkeiten.

Ein besonderer Geheimtipp ist eine Wanderung auf dem Leondinger Turmwanderweg, wo sich besonders sehenswerte Ausblicke auf Linz, den Pöstlingberg und auf die idyllischen Weinhänge einfangen lassen. Sei es ein ausgedehnter Spaziergang, der Besuch eines gemütlichen Mosttheurigen oder die Einkehr in eine nahegelegene Buschenschank, das Auto kann auf seinem Platz in der Garage bleiben.



Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Visualisierungen: b3d



Swietelsky AG
Niederlassung Bauträger
Südtirolerstraße 4
4020 Linz
T +43 732 6971-7465
E oberoesterreich.immo@swietelsky.at
www.swietelsky.immo