



# FROSCHBERG FLATS

Rundum wohl fühlen



In den Froschberg Flats werden Sie sich rundum wohl fühlen.  
Der elegante Baukörper mit 16 Eigentumswohnungen befindet  
sich im Linzer Stadtbezirk Froschberg in der Kudlichstraße 27.



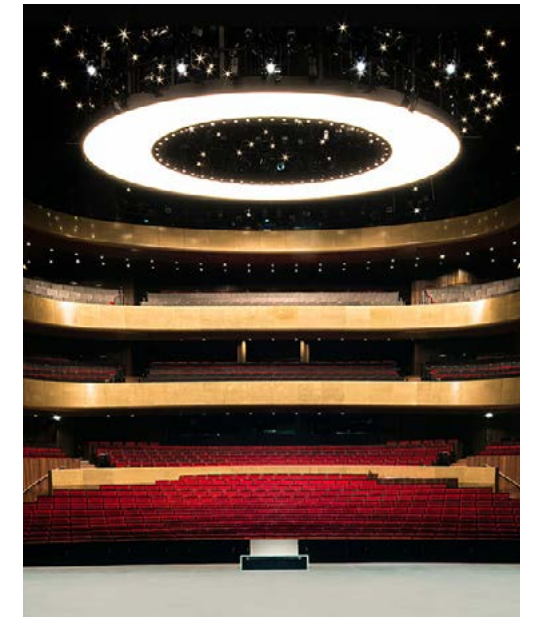
Die sehr gute und nachgefragte Wohngegend bietet alles, was das Herz begehrt. Die Kombination aus grüner Umgebung und Zentrumsnähe mit zahlreichen kommunalen Angeboten ist besonders attraktiv.

Vieles ist zu Fuß erreichbar, wie das Linzer Stadion, der Bergschlößl- oder der Bauernbergpark. So kann das Auto in der gemeinsam genutzten Tiefgarage auch einmal stehen bleiben.

## DIE LAGE

**Umgeben von Vielfalt.  
Die Froschberg Flats liegen  
ideal in Zentrumsnähe.  
Der Linzer Hauptbahnhof  
ist nur einen, der Neue Dom  
drei Kilometer entfernt.**

**In Linz beginnt's und die  
Froschberg Flats sind mittendrin.**



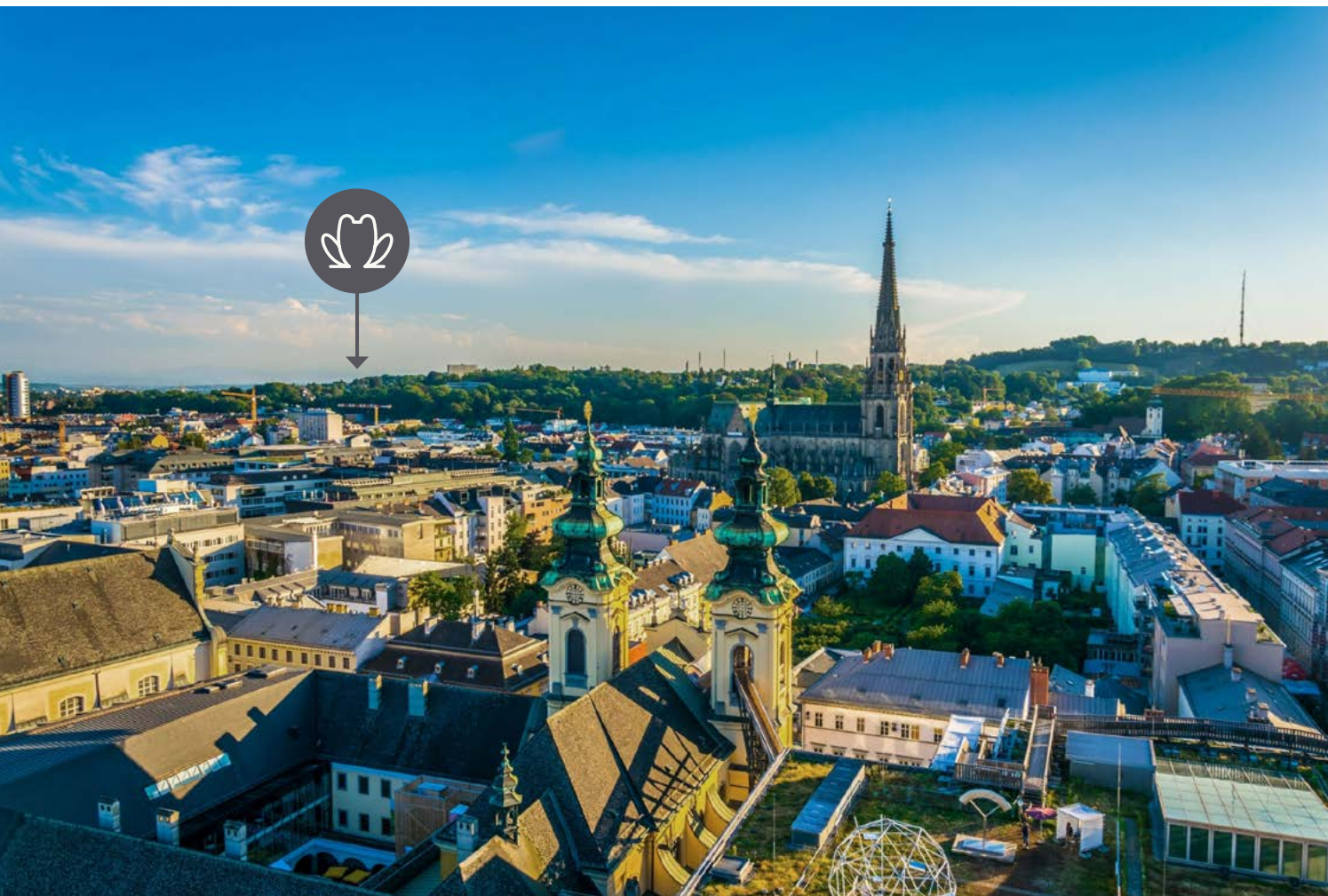
Auch das kulturelle und sportliche Angebot in der näheren Umgebung kann sich sehen lassen, zum Beispiel das Musiktheater am Volksgarten und das Linzer Stadion auf der Gugl.

Direkt vor der Haustüre befinden sich die Bushaltestellen in Richtung Hauptbahnhof oder in Richtung Altstadt. Gleich gegenüber vom Hofmeindlweg beginnt das vielfältige Angebot: Kindergarten, Kinderfreibad und die Sportanlage der ASKÖ

Linz/Froschberg. Für Tennisbegeisterte gibt es hier vier Sandplätze. In unmittelbarer Nähe: die grüne Oase Winklerwald mit dem Baumhaus-Spielplatz.

Viele Schulen befinden sich ebenfalls in näherer Umgebung, wie die Volksschule Keferfeld, die Volksschule 1 – Stelzhamerschule, Volksschule 9 – Froschbergerschule, Volksschule Edmund-Aigner-Schule sowie die Neue Mittelschule 3. Alle im Umkreis von ca. einem Kilometer zur Liegenschaft.





Die Lage der Froschberg Flats zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil und ihre Nähe zum Zentrum aus.

Der Name Froschberg geht auf die Lehmgruben und Ziegelwerke zurück, die sich ursprünglich an dieser Stelle befanden. In den ausgehobenen Lehmgruben sammelte sich das Wasser und der eine oder andere Frosch siedelte sich hier an. In den 1950er

Jahren musste die Lehmgrube der ehemaligen Froschberg-Ziegelei dem Oval des Linzer Stadions weichen. An die Ziegelei mit ihren Lehmgruben und Fröschen erinnert heute noch die Ziegeleistraße, die direkt vom Bahnhof hinauf auf den Froschberg führt.

## DAS PROJEKT

Der dezent ausgestaltete  
4-geschoßige Baukörper  
überzeugt durch  
sein innovatives Konzept.

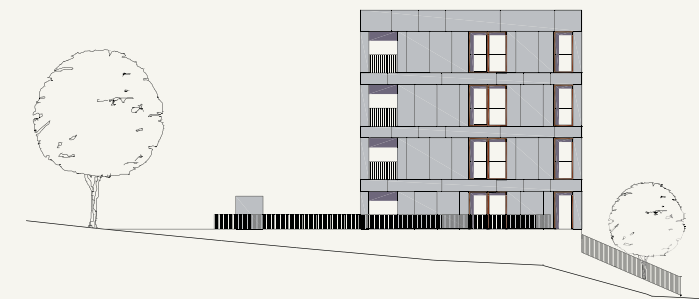
Entworfen für die Ansprüche  
von heute und morgen.



Ziel war es, einen urbanen, modernen Wohnbau zu schaffen, der zur Hofseite hin eine Ruhelage entstehen lässt. Das ist Lebensqualität, die in Zentrumsnähe nur schwer zu finden ist.



Die straßenseitige Ansicht, von der Kudlichstraße aus.



Der hofseitige Gartenbereich.



Die nach Südwesten hin ausgerichtete Hofseite.

Genießen Sie einen Sundowner in Ihrem Eigengarten, am Balkon oder in der Loggia. Alle 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind ideal nach Südwesten hin ausgerichtet, mit Blick in den grünen, allgemeinen Gartenbereich. Nach den Ereignissen des Tages kann man hier wieder neue Kraft schöpfen.



Die dunkelgrauen Fassaden-Platten verleihen dem Gebäude eine individuelle Note. Es erschließt sich über das helle, leicht zugängliche Foyer. Das Treppenhaus ist straßen-  
seitig angelegt. Dadurch bekommen alle 16 Wohneinheiten eine optimale

Orientierung nach Südwesten. Der elegante Baukörper wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt. Umsichtige Architektur, Landschaftsplanung und eine moderne Ausstattung formen hier eine Wohlfühl-  
oase und nachhaltige Gesamtlösung.

## DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen von ca. 50 bis 90 m<sup>2</sup> zeichnen sich durch klare Grundrisse aus. Innerhalb des Wohnungslayouts können die zukünftigen Eigentümer ihre persönlichen Wünsche integrieren.



Über die Loggien und Balkone bekommt jede Wohnung in den drei Obergeschoßen einen privaten Freiraum. Die vier Erdgeschoßwohnungen besitzen einen Eigengarten. Der Gemeinschaftsgarten wird von Landschaftsplanern mit viel Sorgfalt für die zukünftigen Nutzer gestaltet.

Hochwertige Parkettböden in Staboptik verleihen den Räumen eine angenehme Wohlfühl-Atmosphäre. Für WC, Bad und Außenbereich kommen wertige Boden- und Wandfliesen in dunkler, warmer Zementoptik zum Einsatz. Bei der

### AUF EINEN BLICK:

- 16 Wohnungen
- Fünf 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 55 m<sup>2</sup>
- Sieben 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 71-76 m<sup>2</sup>
- Vier 4-Zimmer-Wohnungen, ca. 90 m<sup>2</sup>

Sanitärausstattung werden nur erstklassige Markenprodukte verwendet. Auch beim Schalterprogramm und der Video-Außensprechstelle wurde auf geradliniges Design Wert gelegt.

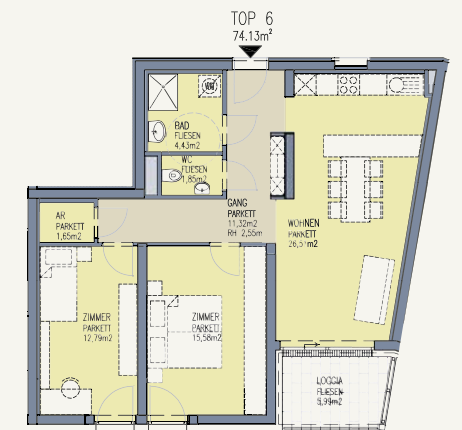
Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir beraten Sie gerne, welche Wohnungsgröße bzw. Zimmeranordnung für Ihre Wünsche am besten geeignet ist. Informieren Sie sich auch über unsere Serviceleistungen.

Die Anforderungen und Wünsche, welche die neuen Wohnungen erfüllen müssen, sind sehr unterschiedlich. Die Froschberg Flats gehen auf die verschiedensten Lebenskonzepte ein und schaffen individuelle Lösungen für die jeweiligen Bedürfnisse. Diesen Anspruch spiegeln die Grundrisse unserer

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen wider. Jede Wohnung besitzt ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Der Fahrradraum im Keller und ein Kinderwagenraum im Erdgeschoß stehen allen Eigentümern als zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung. Ein Tiefgaragenplatz kann für jedes Top erworben werden.



Beispielhafte 2-Zimmer-Wohnung, Top 11, 2. OG, mit Loggia.

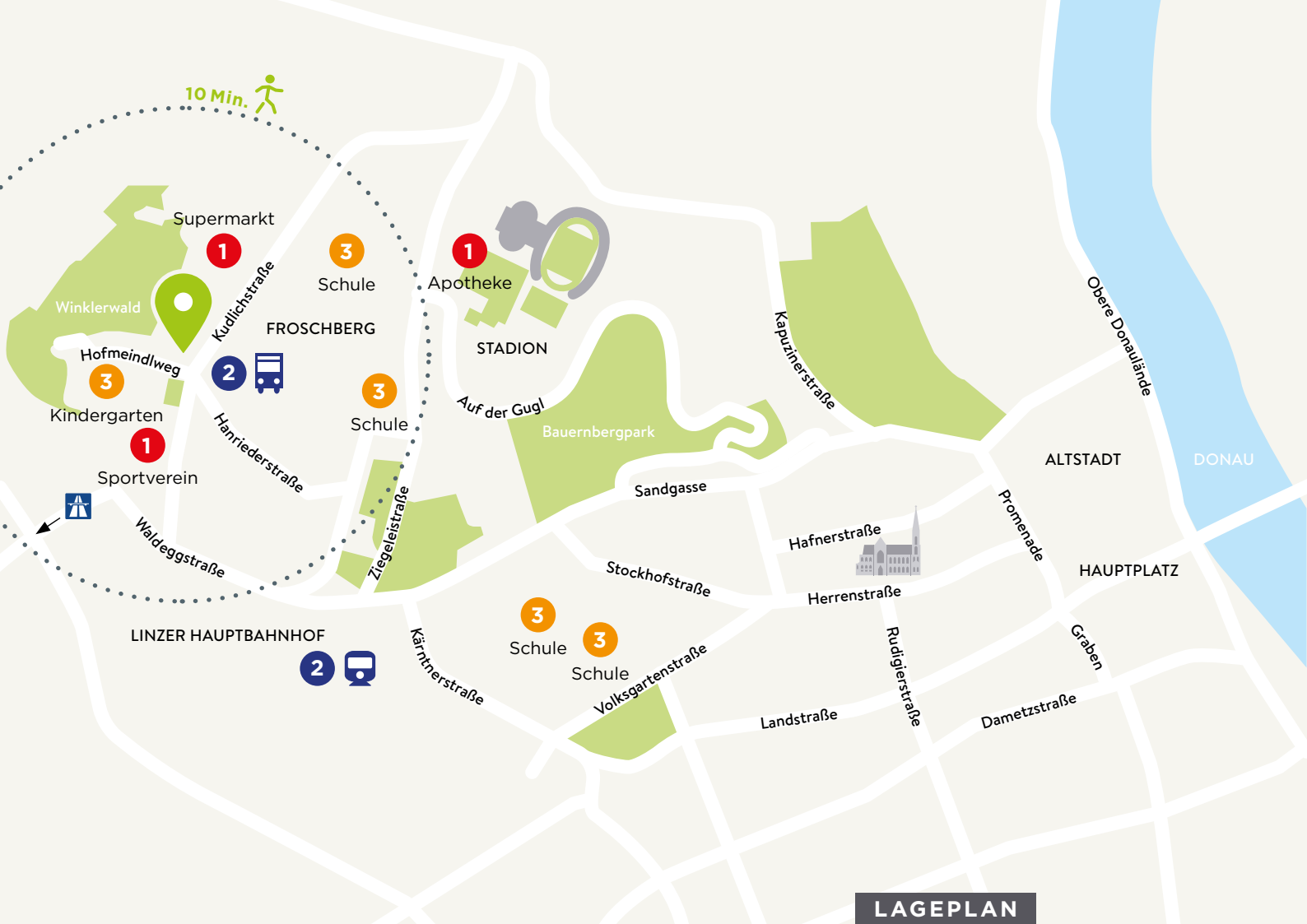


Beispielhafte 3-Zimmer-Wohnung, Top 6, 1. OG, mit Loggia.



Beispielhafte 4-Zimmer-Wohnung, Top 4, EG, mit Eigengarten, Loggia und Terrasse.

Wohnen und leben Sie in einem Naherholungsgebiet  
mit vielen Parks und Ausflugsmöglichkeiten.



## Froschberg Flats

Kudlichstraße 27, 4040 Linz  
froschbergflats.at

### Energiekennzahlen

HWB Ref, SK (Standortklima): 35 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE, SK): 0,71  
Stand 05/2022

### Wohnungsvertrieb



ÖRAG Immobilien West  
Anastasiya Dimmy, T. +43 662/877 666 75, dimmy@oerag.at  
Martin Ziak, T. +43 662/877 666 26, ziak@oerag.at



**Impressum:** Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH, Trabrennstraße 2b, 1020 Wien

**Disclaimer:** Alle Informationen, Angaben, Pläne und Visualisierungen in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Planungsstand repräsentieren und im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsphase variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Allenfalls dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht von der Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH zur Verfügung gestellt. Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (z.B. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.

**Konzept und Design:** New Vienna | **Foto:** Musiktheater/Peter Philipp | **Renderings:** ZOOM visual project | **Grundrisse:** Architekten Kneidinger ZT GmbH

**Stand:** Juli 2022

## EIN PROJEKT DER ARE

Die ARE Austrian Real Estate ist ein auf Büro-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften spezialisiertes Immobilienunternehmen.

Das Portfolio der ARE umfasst rd. 583 Bestandsliegenschaften sowie rd. 35 Projekte in Entwicklung. Als Vermieterin von rd. 1,8 Mio.m<sup>2</sup> Gebäudefläche mit einem Verkehrswert von EUR 3,9 Mrd. steht die ARE für ein Höchstmaß an Stabilität, Sicherheit und Qualität.

Die Entwicklung attraktiver Lebensräume, von Wohngebäuden bis hin zu Stadtteilen mit durchdachter Infrastruktur, zählt zu den Kernkompetenzen der ARE.

Ihr Ziel ist es, Wohnquartiere zu realisieren, die den Ansprüchen der Zukunft gerecht werden.

**ARE.AT**



[www.froschbergflats.at](http://www.froschbergflats.at)