



# LIVIO

*High-End-Living im Gründerzeithaus*

Harrachstraße 34 · 4020 Linz · 11 Eigentumswohnungen

◆ Schlüsselfertig ◆ Provisionsfrei ◆ Barrierefrei ◆ Gründerzeit 1904

## DAS PROJEKT

# Das Projekt

Standort	Harrachstraße 34, 4020 Linz	Aufzug	Personenaufzug Keller – DG
Typ	Generalsanierung Gründerzeit	Freiflächen	Balkone, Gärten, Innenhof
Baujahr	1904	Heizung	Fußbodenheizung + Fernwärme
Ausstattung	Premium, schlüsselfertig	Innenhof	Historischer Botanischer Garten
Wohnungen	11 Eigentumswohnungen	Fertigstellung	2027

**11** Wohnungen  
**1904** Baujahr  
**2027** Fertigstellung

„Die Eleganz eines klassischen Gründerzeithauses kombiniert mit dem Komfort eines modernen Premium-Neubaus.“



## Wo Geschichte auf Zukunft trifft

Das originale Stiegenhaus mit seinen kunstvollen Geländern und dem erhaltenen Terrazzoboden erzählt die Geschichte von über 120 Jahren Handwerkskunst. Im LIVIO wird dieses Erbe bewahrt und mit modernster Technik vereint.

## *Ankommen und bleiben.*

Fischgrätparkett unter den Füßen, Flügeltüren die sich öffnen, Raumhöhen die atmen lassen. Im LIVIO verbindet sich der Charme der Gründerzeit mit dem Komfort von heute – zeitlos, elegant und für Generationen gebaut.



Doppelflügeltür – Klassische Gründerzeit



Alt-Wien-Tür 80/220 cm

PREMIUM-AUSSTATTUNG

# Ausstattung

---

- Großzügige Raumhöhen der Gründerzeit
  - Vom Wohnbereich direkt auf den Balkon
  - Fischgrätparkett Eiche (wahlweise Landhausdielen)
  - Alt-Wien-Türen 80/220 cm, Doppelflügeltüre
  - Kunststoff-Alu-Fenster, Dreifachverglasung, Raffstore Z-Lamelle
  - Fußbodenheizung + Fernwärme
  - Badewanne + Walk-in-Dusche, Markenarmaturen
  - Personenaufzug Keller bis DG
  - Plattformlift Nebeneingang für barrierefreien Zugang
  - Lifest für Telefon / Internet / TV
- 





## **Blick in den grünen Innenhof**

*Ehemaliger Botanischer Garten der Stadt Linz*



Schlafzimmer – Fischgrätparkett & Raumhöhe



Badezimmer – Badewanne & Walk-in-Dusche



Balkon – Blick ins Grüne

## TOPLAGE

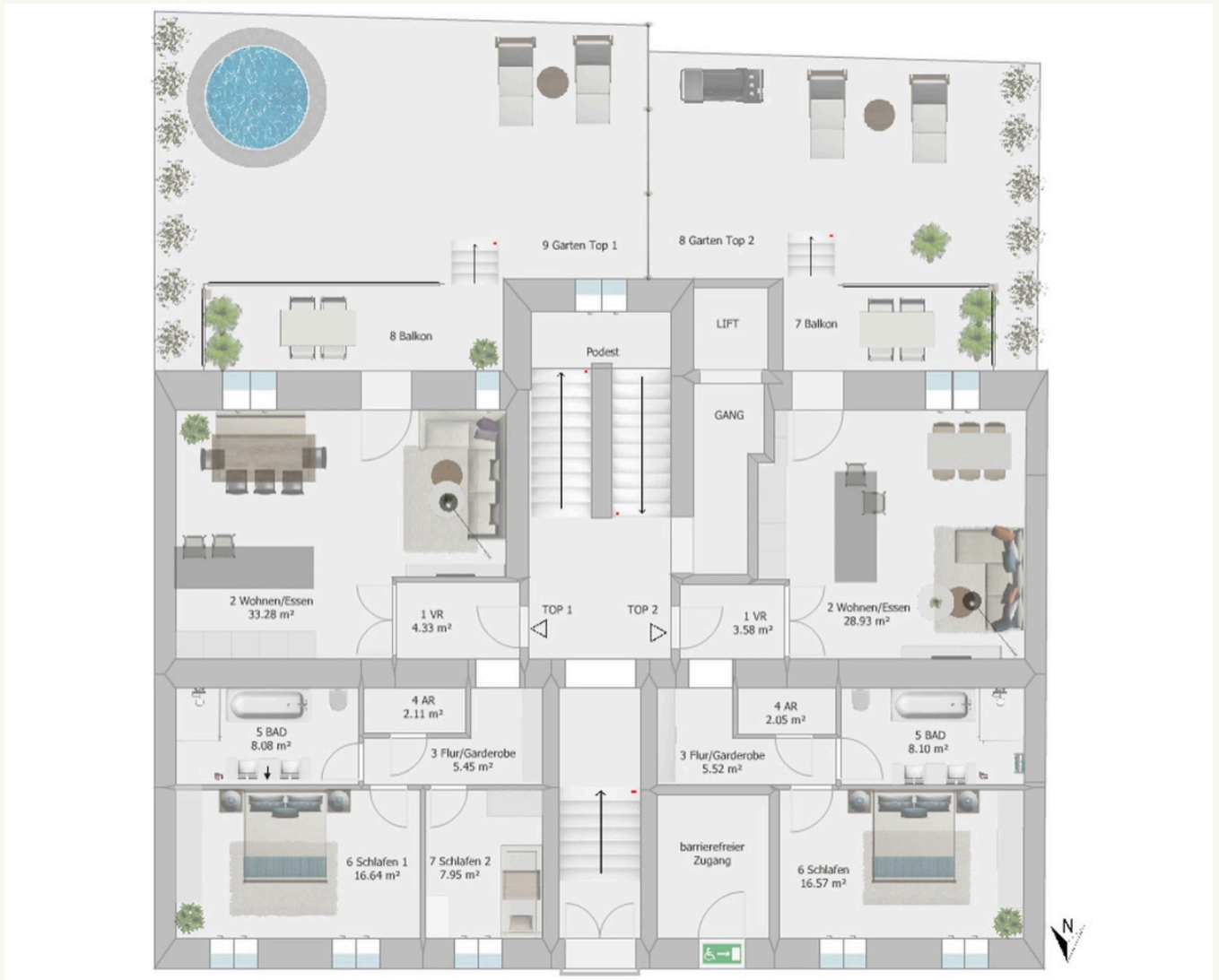
# *Lage, Lage, Lage.*

---

Straßenbahn (Mozartkreuzung)	8 Min · 550 m
Atrium	6 Min · 400 m
Landstraße	6 Min · 500 m
Passage	7 Min · 500 m
Südbahnhofmarkt	9 Min · 650 m
Hauptplatz	12 Min · 900 m
Hauptbahnhof	11 Min (Tram 1/2/3)
Donauufer	14 Min · 1,1 km
Musiktheater	17 Min · 1,3 km
Volksgarten	16 Min · 1,2 km

## GRUNDRISS E

## Hochparterre – Top 1 &amp; Top 2

**Top 1 – Hochparterre**3 Zimmer · 77,84 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	33,28 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	16,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	7,95 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	9,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>77,84 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10 m <sup>2</sup>
Eigengarten	63 m <sup>2</sup>
Keller K1	2,40 m <sup>2</sup>

€ 565.000

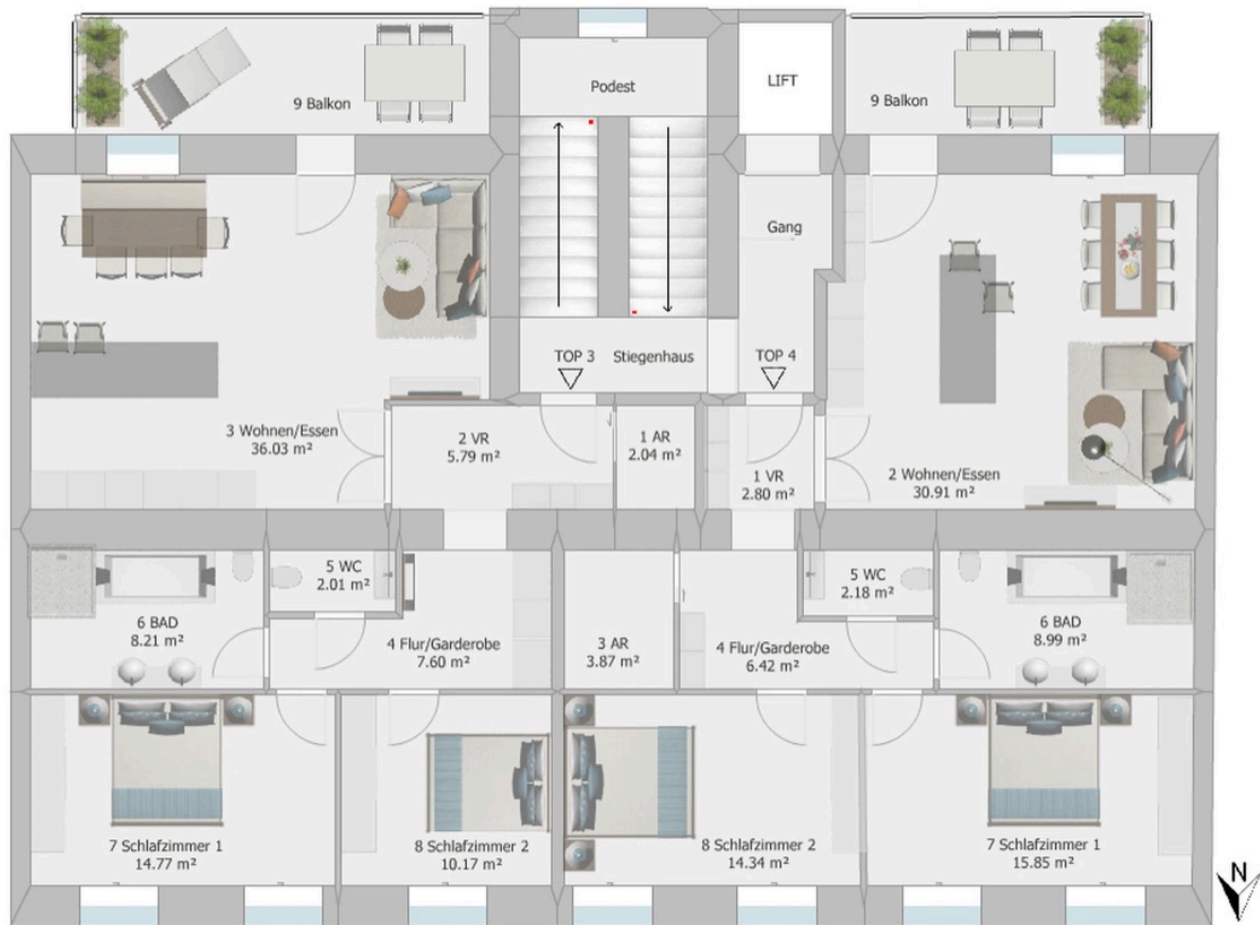
**Top 2 – Hochparterre**2 Zimmer · 64,75 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	28,93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,57 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	9,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,05 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>64,75 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8 m <sup>2</sup>
Eigengarten	42 m <sup>2</sup>
Keller K2	2,63 m <sup>2</sup>

€ 469.000

## GRUNDRISS E

## 1. Obergeschoß – Top 3 &amp; Top 4

**Top 3 – 1. Obergeschoß**

3 Zimmer · 86,62 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Kochen	36,03 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	14,77 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	10,17 m <sup>2</sup>
Bad	8,21 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	13,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>86,62 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10 m <sup>2</sup>
Keller K3	3,09 m <sup>2</sup>

€ 633.000

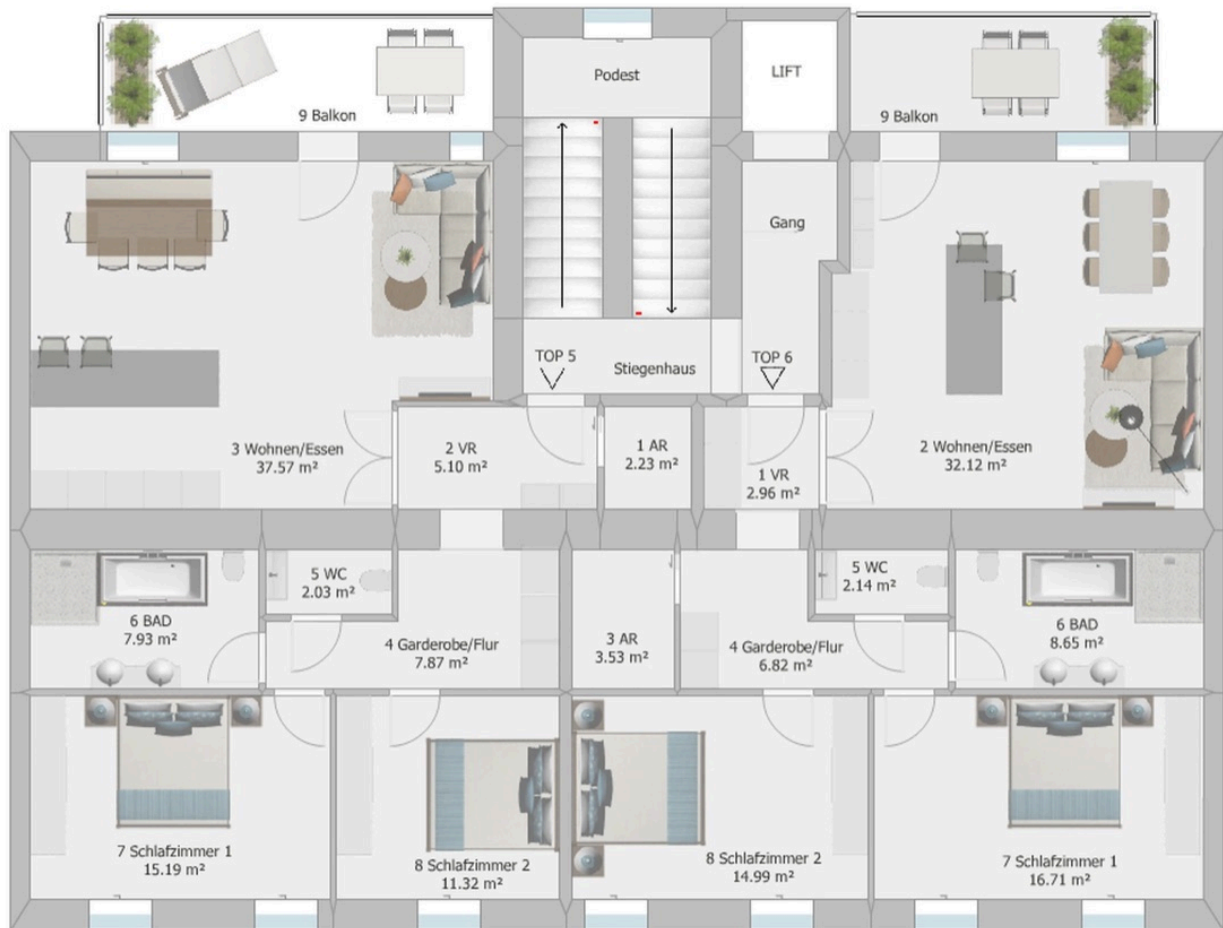
**Top 4 – 1. Obergeschoß**

3 Zimmer · 85,36 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen/Kochen	30,91 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	15,85 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14,34 m <sup>2</sup>
Bad	8,99 m <sup>2</sup>
WC	2,18 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	9,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>85,36 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8 m <sup>2</sup>
Keller K4	2,41 m <sup>2</sup>

€ 623.000

## GRUNDRISS

## 2. Obergeschoß – Top 5 &amp; Top 6

**Top 5 – 2. Obergeschoß**3 Zimmer · 89,24 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	37,57 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	15,19 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,32 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	12,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>89,24 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10 m <sup>2</sup>
Keller K5	2,99 m <sup>2</sup>

€ 655.000

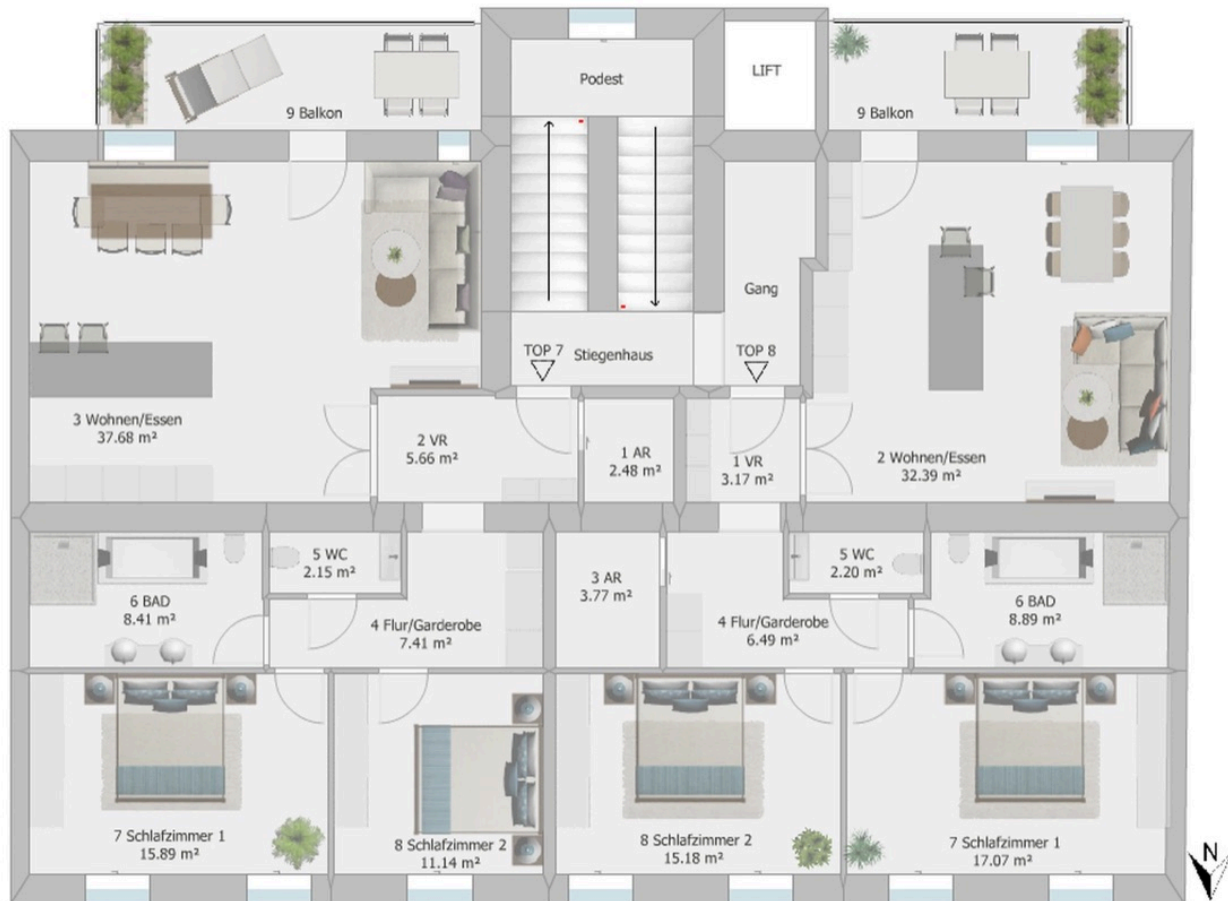
**Top 6 – 2. Obergeschoß**3 Zimmer · 87,92 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	32,12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	16,71 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14,99 m <sup>2</sup>
Bad	8,65 m <sup>2</sup>
WC	2,14 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	9,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,53 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>87,92 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8 m <sup>2</sup>
Keller K6	4,19 m <sup>2</sup>

€ 646.000

## GRUNDRISSSE

### 3. Obergeschoß – Top 7 & Top 8



#### Top 7 – 3. Obergeschoß

3 Zimmer · 90,82 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	37,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	15,89 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,14 m <sup>2</sup>
Bad	8,41 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	13,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>90,82 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10 m <sup>2</sup>
Keller K7	3,26 m <sup>2</sup>

€ 673.000

#### Top 8 – 3. Obergeschoß

3 Zimmer · 89,16 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen	32,39 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	17,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	15,18 m <sup>2</sup>
Bad	8,89 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Vorraum/Flur	9,66 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>89,16 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8 m <sup>2</sup>
Keller K8	3,07 m <sup>2</sup>

€ 660.000

## PREISE

# Preisliste

TOP	GESCHOSS	ZI	WOHNFLÄCHE	BALKON	GARTEN	KELLER	KAUFPREIS	STATUS
1	HP	3	77,84 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	2,40 m <sup>2</sup>	€ 565.000	Verfügbar
2	HP	2	64,75 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	2,63 m <sup>2</sup>	€ 469.000	Verfügbar
3	1. OG	3	86,62 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	–	3,09 m <sup>2</sup>	€ 633.000	Verfügbar
4	1. OG	3	85,36 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	–	2,41 m <sup>2</sup>	€ 623.000	Verfügbar
5	2. OG	3	89,24 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	–	2,99 m <sup>2</sup>	€ 655.000	Verfügbar
6	2. OG	3	87,92 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	–	4,19 m <sup>2</sup>	€ 646.000	Verfügbar
7	3. OG	3	90,82 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	–	3,26 m <sup>2</sup>	€ 673.000	Verfügbar
8	3. OG	3	89,16 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	–	3,07 m <sup>2</sup>	€ 660.000	Verfügbar

Alle Preise verstehen sich als Festpreise, provisionsfrei für den Käufer. Energieausweis in Vorbereitung.

## Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	3,5 %
Grundbucheintragung	1,1 %
Vertragserrichtung	ca. 1,5 % + USt
Maklerprovision	Entfällt

IHR WEG

# Ihr Weg zur Traumwohnung

- 1 Informieren**  
Exposé, Grundrisse und alle Details entdecken
- 2 Kontakt**  
Persönliche Beratung mit Rainer Schauer
- 3 Reservieren & Gestalten**  
Wunschwohnung vormerken, mit unserem Innenarchitekten individuell gestalten
- 4 Kaufen**  
BTVG-gesichert, Treuhänder, Zahlung nach Baufortschritt
- 5 Einziehen**  
Geplante Fertigstellung Ende 2027 – schlüsselfertig in Ihr neues Zuhause

## Bestandsimmobilien-Service

Sie besitzen eine Immobilie, die Sie im Zuge Ihres Umzugs verkaufen möchten? Renovus Immobilien begleitet Sie auch dabei – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Verkauf.

## Innenarchitektur

In Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Innenarchitekten können Sie Ihre Wohnung vor Baubeginn individuell gestalten – Materialien, Raumaufteilung und Sonderwünsche fließen direkt in die Planung ein.

## BTVG-Sicherheit

Ihr Kapital ist durch das Bauträgervertragsgesetz geschützt.  
Zahlung erfolgt nach Baufortschritt über einen Treuhänder.

KONTAKT

*Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme*

---



## Rainer Schauer

Staatlich geprüfter Immobilienreuhänder

Tel: +43 676 841 071 220

E-Mail: [rainer.schauer@renovus.at](mailto:rainer.schauer@renovus.at)

Web: [renovus.at](https://renovus.at)

Bauträger · Immobilienmakler · Hausverwalter

*RENOVUS steht für renovieren und Neues*

---

Dieses Exposé dient ausschließlich der Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen des Bauträgers. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Visualisierungen sind teilweise Virtual Staging – Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich. Energieausweis in Vorbereitung. Alle Flächen sind Circa-Angaben; die endgültigen Flächen werden nach Fertigstellung durch einen Zivilingenieur ermittelt.

Renovus Immobilien · Rainer Schauer · Gewerbeschein: Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter)

# LIVIO

Harrachstraße 34 · 4020 Linz

© 2026 Renovus Immobilien