

AVORIS

VILLA AM RÜBENSPIITZ

Hohenbrunner Straße 1
4490 St. Florian

KOMMEN,
UM ZU BLEIBEN:

14 EXKLUSIVE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
JETZT IM VERKAUF







NEUES LEBEN IN ERLESENER WOHNQUALITÄT

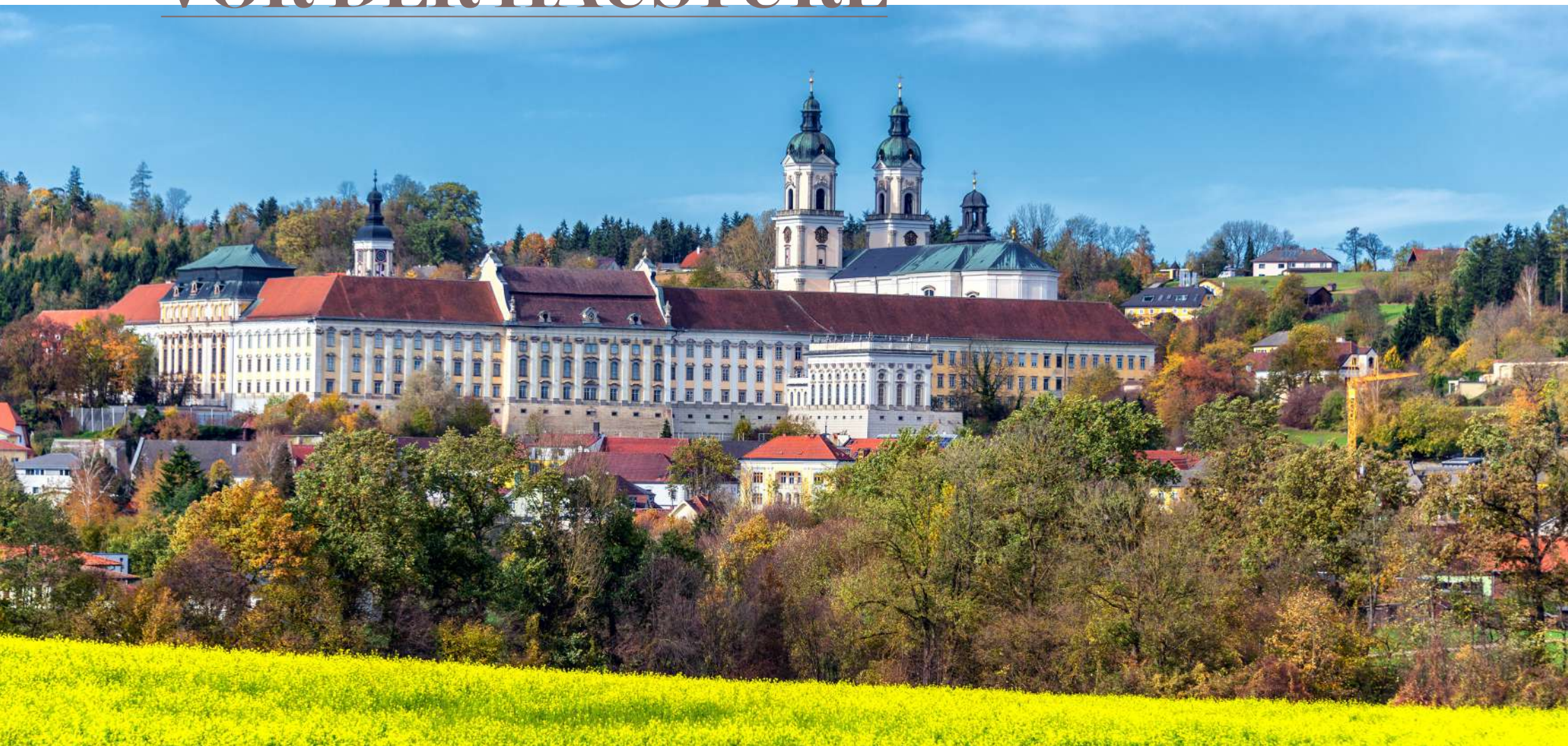
Das Areal gegenüber vom sogenannten Rübenspitz, das zuletzt eine stillgelegte Tankstelle beherbergte, ist bereit für eine Neubelebung.

Weil es sich dort gut wohnen lässt. Weil es Sinn ergibt, die Ressourcen von bereits aufgeschlossenen Flächen zu nutzen. Und weil der Platz mitten in St. Florian bei Linz ein besonderer ist, während die Nähe zur oberösterreichischen Hauptstadt die Verbindung aller Vorteile von Stadt und Land sicherstellt.

Für die Realisierung der „Villa am Rübenspitz“ wird also ein bereits über Generationen bebautes Grundstück freigelegt und nachhaltig erschlossen. Und so füllt der Neubau einen sanft entschlafenen Platz mit frischem Leben und der ganz eigenen Schönheit funktionaler Architektur.

Die „Villa am Rübenspitz“ überzeugt mit 14 hochwertigen Wohnungen, zwei Geschäftslokalen, einer Ordination & mit allen Vorteilen der gemischten Nutzung.

STADT & LAND,
KULTUR & NATUR:
VOR DER HAUSTÜRE



St. Florian, benannt nach dem ober-österreichischen Landespatron, liegt etwa 10 km außerhalb von Linz, eingebettet in eine sanfthügelige Landschaft. Der gut 6.000 Einwohner umfassende Ort mit historischem Zentrum verbindet eine lückenlose Infrastruktur mit viel Grün- und Erholungsraum, was eine besonders

hohe Lebensqualität sicherstellt. Für sein Augustiner-Chorherrenstift ist St. Florian auch über die regionalen Grenzen hinaus bekannt. Die imposante Barockarchitektur, die beeindruckende Stiftsbibliothek oder Konzerte, gespielt auf der berühmten Brucknerorgel, locken jährlich tausende Besucherinnen an.

„Es ist der perfekte Ort, um sich niederzulassen, womöglich Kinder aufwachsen zu sehen und das Leben in all seinen Facetten vollumfänglich zu genießen!“



APROPOS

ARCHITEKTUR



Wer bei „Villa“ an Schnörkeliges denkt, darf hier aufatmen, in puristischen, klassischen und klaren Formen, in kubischer Eleganz, zwischen akzentuierten, bodentiefen Fenstern. Es ist die Großzügigkeit, die die „Villa am Rübenspitz“ zur Villa macht.

Mehrfache Nutzung, vielfache Vorteile

Das barrierefreie Gebäude ist für eine gemischte Nutzung konzipiert, was viele Vorteile mit sich bringt: Der Gesamt-Energieverbrauch des Gebäudes etwa verteilt sich ohne Spitzen über den Tag. Das Areal ist ganztätig belebt, dadurch überaus sicher, und die mögliche Bespielung durch bspw. Geschäftslokale, Arztpraxen oder Büros trägt zu Vernetzung, kurzen Wegen und zur Vermeidung unnötigen CO₂-Ausstoßes bei.

Formensprache & Wahrung der Privatsphäre

Die Nutzung ist gemischt, das Gefühl aber nicht: Durch die klare architektonische Abgrenzung kommt das Gewerbe sozusagen nicht ins Wohnzimmer, sondern setzt sich spürbar von den Wohneinheiten der Villa am Rübenspitz ab. So gibt es viel Leben rundherum und zugleich das wunderbare Gefühl einer gut geschützten Privatsphäre.





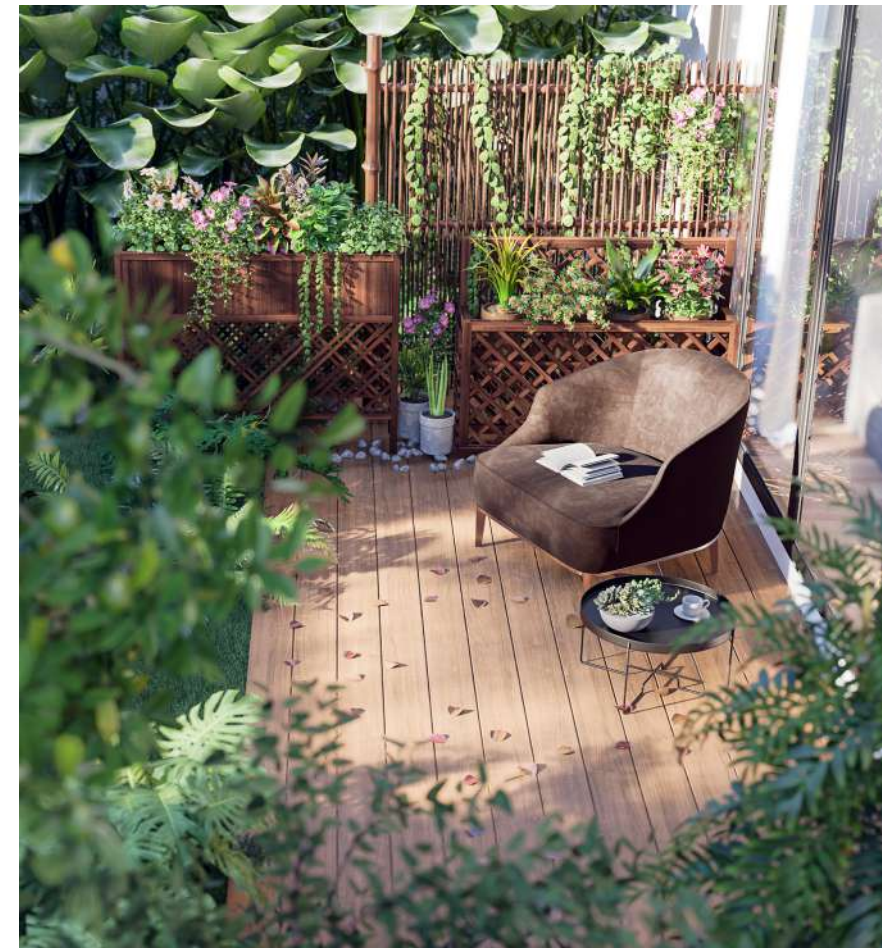
Lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Wohneinheiten, die sich in laubengangartiger Erschließung um einen Patio ranken, stellen höchste Wohnqualität sicher – bei besonders guter Eignung für Familien sowie für Singles & Paare jeden Alters, die Wert auf das Besondere legen.

Im Patio findet sich ein Kinderspielplatz mit einladender Gestaltung, der sich als Willkommenszone und gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich für alle Altersklassen eignet.

Das Penthouse des viergeschossigen Gebäudes ist als Staffelgeschoß zurückgesetzt und verfügt über Dachgärten mit Blick ins Alpenvorland. Die natürlich belichtete und belüftete Tiefgarage versteckt sich elegant hinter einem bepflanzten Rankgerüst.

Die Ausstattung? Kann sich sehen lassen. Weil uns das Leben zuhause, wo es am meisten darauf ankommt, hochwertige Materialien, Marken und langlebige Einrichtungselemente wert sein sollte. Das Heizsystem? Nachhaltig & zukunftssicher.

WEIL
LEBENSQUALITÄT
BEI DER
WOHNQUALITÄT
BEGINNT...



DAS ENSEMBLE AUF EINEN BLICK

- Überschaubares, exklusives Projekt in moderner Architektur
- Einheiten mit 2-5 Zimmern - darunter 2 Maisonnetten & 3 Penthäuser
- Komplett barrierefreie Anlage
- Umweltfreundliches Energiesystem: Erdwärmepumpe mit Geothermie (Tiefenbohrung) & Free-Cooling im Sommer; in den Penthäusern im obersten Dachgeschoss optional zusätzliche Kühlung mit Klimageräten
- Patio mit Kinderspielplatz
- Lift & offenes, lichtdurchflutetes Stiegenhaus
- Gut dimensionierte Einlagerungsräume
- Kinderwagen- & Fahrradraum
- Von innen zugänglicher Müllraum
- 25 Tiefgaragen-Plätze (optional mit E-Ladestation) sowie Stellplätze im Freien, inkl. Behindertenparkplätzen
- Hochwertige Baustoffe (bspw. Massiv-Ziegel) & komfortable Ausstattung
- Grünraumkonzept für das komplette Ensemble





- **14 Wohneinheiten:** 46 - 138 m²
- **Nutzfläche Wohnen gesamt:** 1.257 m²
- **Private Terrassen, Balkone, Loggien & (Dach-)Gärten:** 686 m²
- **Nutzfläche Gewerbe gesamt:** 867 m²
- **Grundstücksfläche:** 2.237 m²
- **46 Stellplätze:** davon 25 in der Tiefgarage & 21 im Freibereich

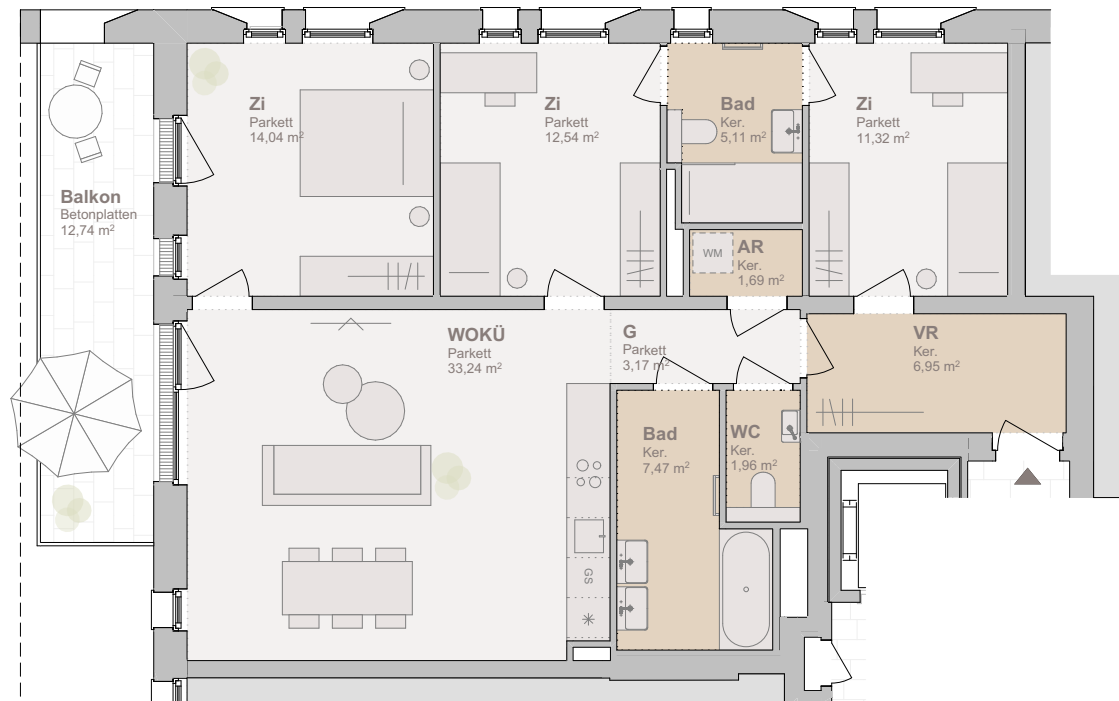


DIE WOHNUNGEN

IM DETAIL

Hochwertige Materialien & durchdachte Raumplanung zeichnen das Wohnen in der „Villa am Rübenspitz“ aus. Unterschiedlich dimensionierte Einheiten schaffen ein Wohnangebot für alle Lebenslagen.

- Großzügige & flexible Grundrisse
- Holzdielen Eiche
- Heizen & Kühlen über Fußboden-System
- Fenster & Fenstertüren mit 3-fach Isolier-Verglasung
- Sicherheitstüren
- Raumhöhen von bis zu 3 Metern
- Internet-Breitbandanschluss



Beispielgrundriss Top 8: 97 m² Wohnfläche + 13 m² Balkon

- Hochwertige Sanitär-Gegenstände & Marken-Produkte in den Bädern
- Feinsteinzeugfliesen 30x60 cm in allen Nass- & Abstellräumen
- Runder Design-Wandspiegel im Bad
- Walk-In-Duschen
- ESG-Glastrennwände bei Duschen & Wannen
- Handtuchheizkörper

- Attraktive Freiflächen bei allen Einheiten, darunter 5 mit Eigengärten & 2 mit Dachgärten
- Raumhohe Verglasung in nahezu allen Räumen für eine Raumwirkung mit maximalem Naturbezug
- Elektrisch ansteuerbarer Sonnenschutz an Fenstern und Fenstertüren



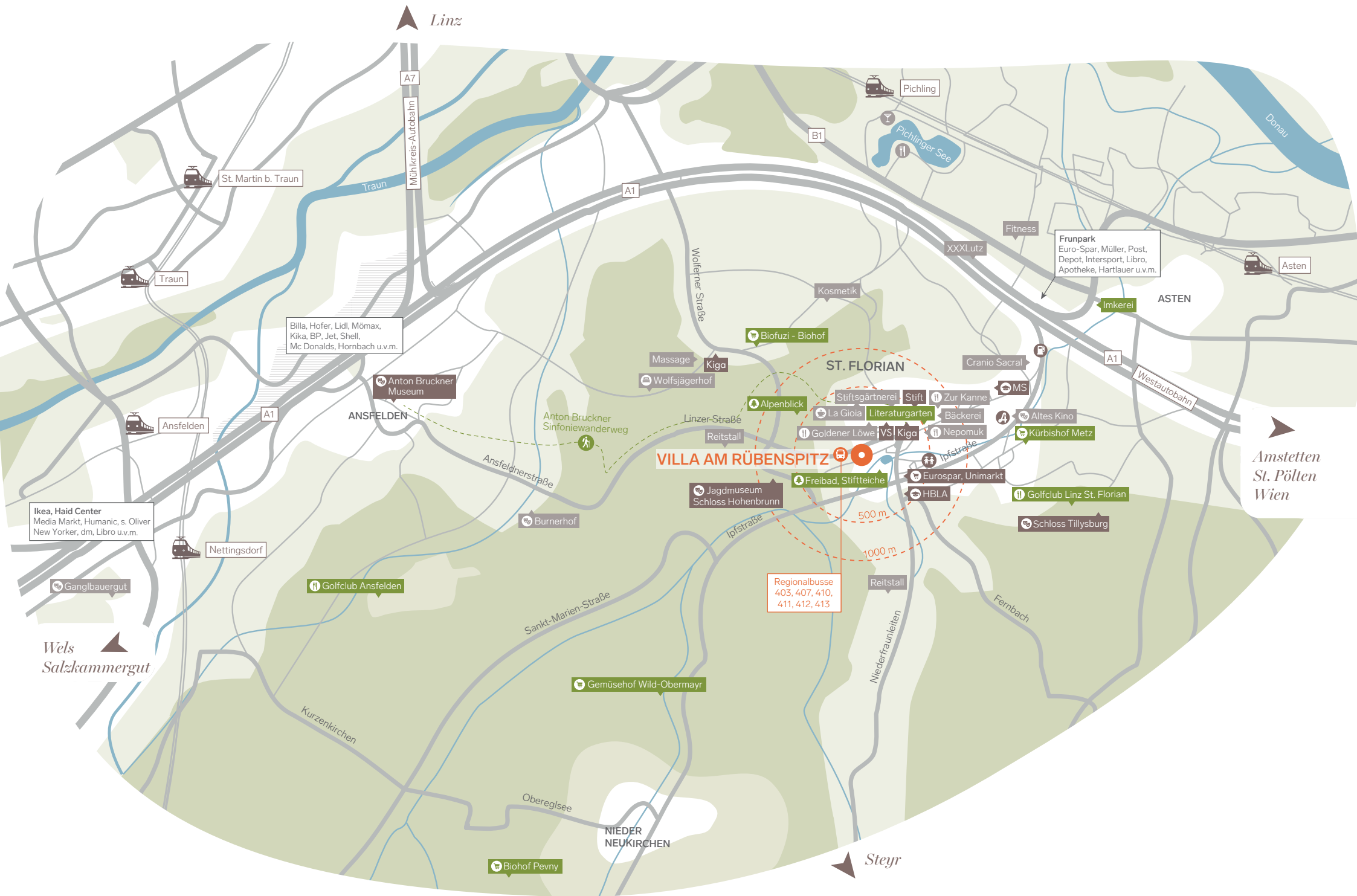
VIELEFALT & IDYLLE



Von der „Villa am Rübenspitz“ aus ist vieles bequem zu Fuß zu erreichen: Sportpark, Freibad, Marktplatz, Literaturgarten und die bei Ruhesuchenden beliebten Stiftsteiche. Auch die Infrastruktur (von der Nahversorgung über Schulen & Lokale bis hin zu Ärzten) gestaltet sich perfekt. Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung locken mit Ab-Hof-Angeboten in Bio-Qualität.

Hochkarätige Musik-Veranstaltungen rund ums Stift, ein Haubenlokal und weitere Gastronomie, die Festspiele in Schloss Tillysburg, Golf- und andere Sportplätze, Rad- und Spazierwege sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitvergnügen.

Durch die Nähe zur Westautobahn ist eine hervorragende Anbindung gegeben: zum Städtedreieck Linz-Wels-Steyr, aber auch Richtung Wien, ins Salzkammergut, zur Phyrn-, Mühlkreis- und Innkreis-Autobahn.



Linz

Amstetten
St. Pölten
Wien

Steyr

Wels
Salzkammergut

VILLA AM RÜBENSPIZ

ST. FLORIAN

ANSFELDEN

ASTEN

NIEDER
NEUKIRCHEN

Billa, Hofer, Lidl, Mömax,
Kika, BP, Jet, Shell,
Mc Donalds, Hornbach u.v.m.

Frunpark
Euro-Spar, Müller, Post,
Depot, Intersport, Libro,
Apotheke, Hartlauer u.v.m.

Ikea, Haid Center
Media Markt, Humanic, s. Oliver
New Yorker, dm, Libro u.v.m.

Regionalbusse
403, 407, 410,
411, 412, 413

Anton Bruckner
Sinfoniewanderweg

Ganglbauergut

Golfclub Ansfelden

Gemüsehof Wild-Obermayr

Biohof Pevny

Biofuzi - Biohof

Massage Kiga

Wolfsjägerhof

Anton Bruckner
Museum

Alpenblick

Stiftsgärtnerei

Stift

Zur Kanne

Bäckerei

Altes Kino

Kürbishof Metz

Goldener Löwe

VS

Kiga

Nepomuk

Jagdmuseum
Schloss Hohenbrunn

Freibad, Stifteiche

Eurospar, Unimarkt

HBLA

Schloss Tillysburg

Golfclub Linz St. Florian

Reitstall

Fernbach

Niederfrauenleiten

Sankt-Marien-Straße

Burnerhof

Reitstall

Linzer-Straße

Ansfieldnerstraße

Wolferner Straße

Kosmetik

XXXLutz

Fitness

Pichling

Pichlinger See

St. Martin b. Traun

Traun

Traun

Ansfelden

Nettingsdorf

Asten

Westautobahn

A7

Mühlkreis-Autobahn

A1

B1

A1

A1

A1

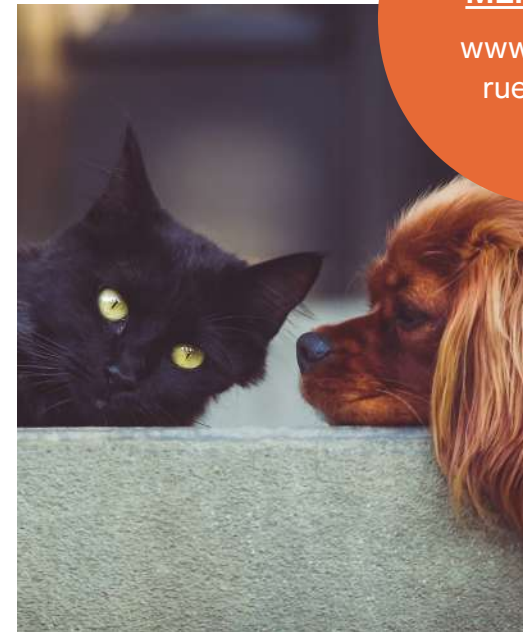
WILLKOMMEN IM NEUEN ZUHAUSE



Sichern Sie sich jetzt Ihre TraumWohnung. Der Baubeginn des baubewilligten Projekts war im Q2/2024, die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

KONTAKT &
MEHR INFOS

[www.avoris.at/
ruebenspitz](http://www.avoris.at/ruebenspitz)





ÜBER DEN BAUTRÄGER AVORIS

WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN

Die „Villa am Rübenspitz“ ist ein Projekt der AVORIS Gruppe.

Wir sind ein erfahrenes Team von Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Vertrieb. Gemeinsam mit langjährigen Partnern realisieren wir frei finanzierte Immobilien – charakterstark, zeitgemäß und lebenswert.

Seit 2014 wächst AVORIS gesund und beständig.

Vor allem, weil wir uns nicht von kurzfristigen Lösungen mitreißen lassen, sondern konsequent und mit Weitblick planen.

Kommend vom Wohnbau liegt der Schwerpunkt von AVORIS heute auf gemischt genutzten Projekten. Das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur, Mobilität und Ressourcen steht dabei im Fokus, um urbane Lebensqualität in all ihren Facetten zu schaffen. In den letzten 10 Jahren haben wir unsere Erfahrung in 36 fertig gestellte Projekte eingebracht.





1. Reihe Wienerwald, Neubau, Kaltenleutgeben NÖ, Fertigstellung 2023



**Wir 4 Gründer und
Gesellschafter**

Dominik Peherstorfer
Finanzen

Christian Sageder
Kommunikation

Hermann Neuburger
Unternehmensentwicklung

Peter Wiesinger
Architektur



Love is in the Air, DG-Ausbau, Wien, Fertigstellung 2021



Stadt. Land. Kuss., Neubau, Graz, Fertigstellung 2022

Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage. Das abgebildete
Möbiliar ist beispielhaft und nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.
Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.
Wien, im Mai 2024, 1. Auflage.



AVORIS

AVORIS cornsilk GmbH & Co KG
Karlgasse 15/5, 1040 Wien
office@avoris.at | www.avoris.at