



#0004002651

## Rosenburg

4020 Linz



Kaufpreis: 4.200.000,00 €

Wohnfläche: 893,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Markus Follmer

Immobilientreuhänder (Makler, Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien

linzland@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8013

+43 50 6596 9962





## BESCHREIBUNG

Traditionell - modern - exklusiv

Die teilweise denkmalgeschützte "Rosenburg" im Linzer Zaubertal wurde von den derzeitigen Eigentümern modernisiert und auf 3 große Wohneinheiten umgebaut.

Zwei dieser Wohneinheiten befinden sich im historischen Teil dieser einzigartigen Liegenschaft - die dritte Einheit wurde im Stile eines modernen Einfamilienhauses errichtet.

Interessant:

Burg Wohnung I: 1 + 2 Obergeschoss, ca. 326 m<sup>2</sup>

Burg Wohnung II: 3 + 4 Obergeschoss, ca. 155 m<sup>2</sup>

Einfamilienhaus: Neubau, ca. 207 m<sup>2</sup>

Gesindehaus: Ausbau vorbereitet, ca. 41 m<sup>2</sup>

Hauptgebäude meist altersgerecht mit Lift

EG: Zirbenstube mit Weinkeller

EG: Büro mit separatem Eingang vom Hof

EG: Wellnessbereich vorbereitet

Haustechnik bei nahe zur Gänze erneuert zwischen 2006 - 2009

Solaranlage für Heizung & Warmwasser

Private Parkanlage (Garten) ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Burg Innenhof ca. 370 m<sup>2</sup>

und so weiter...

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Liegenschaft und kontaktieren Sie uns für mehr Informationen und einem Besichtigungstermin zum Kennenlernen der zahlreichen Details.

Zur Geschichte des Objektes:

Am Übergang vom Historismus zur Heimatkunstabewegung angesiedelter Milieubau, der typologisch zwischen dem "Schloss" und dem bürgerlichen Villenbau der Zeit steht. Die Anlage steht in weitgehend ebenem Gelände hart am Steilabfall zur Donau am wenig ausgeprägten Gipfel des Kletzensgütlwaldes und ist über eine in Serpentina angelegte, teils aus dem Fels gehauene Zufahrtsstraße aus dem Zaubertal erreichbar.



Dreigeschossiges Hauptgebäude über rechteckigem Grundriss und Satteldach, an das im stumpfen Winkel ein viergeschossiger, quadratischer Turm mit Zeltdach anschließt, so dass die Wirkung eines Keilturmes hervorgerufen wird. An seiner Südecke befindet sich im obersten Geschoss ein Erker auf Kragsteinen. Der gesamte Bau ist sorgfältig in Bruchsteinmauerwerk ausgeführt aus dem anstehenden Granit, unregelmäßig ausgeteilte Fenster- und Türöffnungen, deren unterschiedliche Ausformung vermutlich einen "gewachsenen Zustand" suggerieren soll.

Geschichte  
1908 erwarb der damalige Magistratsdirektor der Stadt Linz, Edward Schiller, den Kletzengütlwald am Eingang des Zaubertales als Bauplatz für die Errichtung eines Landhauses auf einem zwanzig Meter hohen Felsen über der Donau. Er wollte ein "Muster einer frühmittelalterlichen, mehr dem Wohn- als dem Wehrzwecke dienenden Behausung eines Kleinadeligen" schaffen.

Schiller entwarf selbst alle Pläne und Detailzeichnungen, die Architekten Wilhelm Fabigan und Carl Feichtinger übernahmen lediglich die Ausführung des Baues. Verschiedentlich wurden Bauteile aus abgetragenen Linzer Häusern verwendet, auf deren Sammlung Edward Schiller besonderen Wert legte: von den Häusern Hauptplatz 14, Hofgasse 2, und 4 wurden sechs steinerne Türgewände mit verschiedenen Profilierungen im Kellergeschoss eingebaut, ebenso Teile der Häuser Hauptplatz 13 und 11.

1920 musste Edward Schiller aus wirtschaftlichen Gründen das Anwesen verkaufen, das nach mehrmaligem Besitzerwechsel 1946 zur Schule der Gewerkschaft der Gemeindebediensteten umfunktioniert wurde und schließlich wiederum in Privatbesitz überging.

Quelle: Österreichische Kunsttopographie, Band LV Die profanen Bau- und Kunstdenkmäler der Stadt Linz, III. Teil. Herausgegeben vom Bundesdenkmalamt, Abteilung für Inventarisierung und Denkmalforschung.

Wikipedia Eintrag:

Die Rosenberg in Linz ist eine 1908/09 von Edward Schiller in historisierender Bauweise errichtete Burg, die von der Donau kommend am Eingang in das Zaubertal steht. Der Name Rosenberg leitet von der Lieblingsblume der Ehegattin des Erbauers her. Das Grundstück, auf dem die Rosenberg erbaut wurde, war der sogenannte Kletzengütlwald. Er konnte 1908 von Edward Schiller, einem Jurist der Stadt Linz, erworben werden. Das Gebäude der Rosenberg wurde in der Folge auf einem 20 m hohen Felsen in historisierender Bauweise errichtet. Idee war, das Gebäude nach dem Vorbild eines frühmittelalterlichen Wehrsitzes zu errichten. Dazu war es dem Bauherrn wichtig, dass die Mauern aus einem an Ort und Stelle gebrochenen Fels errichtet wurden, das Steildach aus einem hier geschlägerten Holz angefertigt



wurde und aus ortsnahe Material entsprechende Tür- und Fensterumrahmungen angefertigt wurden. Zudem wurde aus dem Abbruchmaterial verschiedener Häuser in Linz (z. B. Hauptplatz Nr. 14, ehemaligen gotisches Dreifensterfrontheus, Adlergasse 10, Hauptplatz 13) Architekturteile und Spolien gesammelt (spätgotische Fenster- und Türgewände, Balken aus dem 17. Jahrhundert, Eingangsportal zum Torturm, Kragsteine, Treppenstufen) und in das Gebäude eingebaut. Weitere Bauteile wurden über den Antiquitätenhandel erworben (Steinbrunnengrander, Türschlösser, renaissancezeitlicher Wandbrunnen).

In dem Hauptwohnraum, der sogenannten Nibelungenhalle, befindet sich ein Bild des Malers Maximilian Liebenwein, der aus dem Nibelungenlied die Vermählungsszene des Königssohns Giselher mit der Tochter Dietlinde des Markgrafen Rüdiger von Pöchlarn in Anwesenheit dessen Gemahlin Gotlinde darstellt.

Das Haus musste aus finanziellen Gründen 1920 verkauft werden. Erster Nachfolger im Besitz war der Salurner Weinhändler Johann Khol, er wurde von seiner Frau mit einem Jagdgewehr erschossen. Dann folgten Robert und Maria Reschner, deren Ehe wegen des Ankaufs der Burg bald in die Brüche ging. Maria Reschner konnte aber das Wohnrecht auf der Burg erhalten; sie starb am Weihnachtstag 1942 zusammen mit ihrem zweiten Gatten, den Prinzen Albrecht von Schaumburg-Lippe, angeblich an einer Rauchgasvergiftung, wobei aber eher an einen Doppelsuizid zu denken ist. Der im Besitz nachfolgende Sohn Felix Reschner kam durch eine nicht gesicherte Handwaffe 1943 ums Leben. Ihm folgte im Besitz wiederum sein Vater Robert nach. Felix Reschner hatte allerdings mit der Stadt Linz einen Miet- und Vorverkaufsvertrag abgeschlossen. So konnte 1947 in dem Gebäude die Gewerkschaft der Gemeindebediensteten eine Gewerkschaftsschule errichtet werden



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Burg / Schloss
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1908/1909
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 893 m <sup>2</sup>
Grundfläche	30.000,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Nein, Anderer Grund*



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	4.200.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	4.200.000,00 €
-----------------	----------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	1,1%
-------------------	------

Grundbucheintragung	3,5%
---------------------	------



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Einreichplan 2008 Rosenberg](#)

