

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

LIV *Nöstlbach*

Ein neuer Mittelpunkt.

Nöstlbacher Straße 2 · 4502 St. Marien · Österreich

Nöstlbach bekommt seine Mitte.

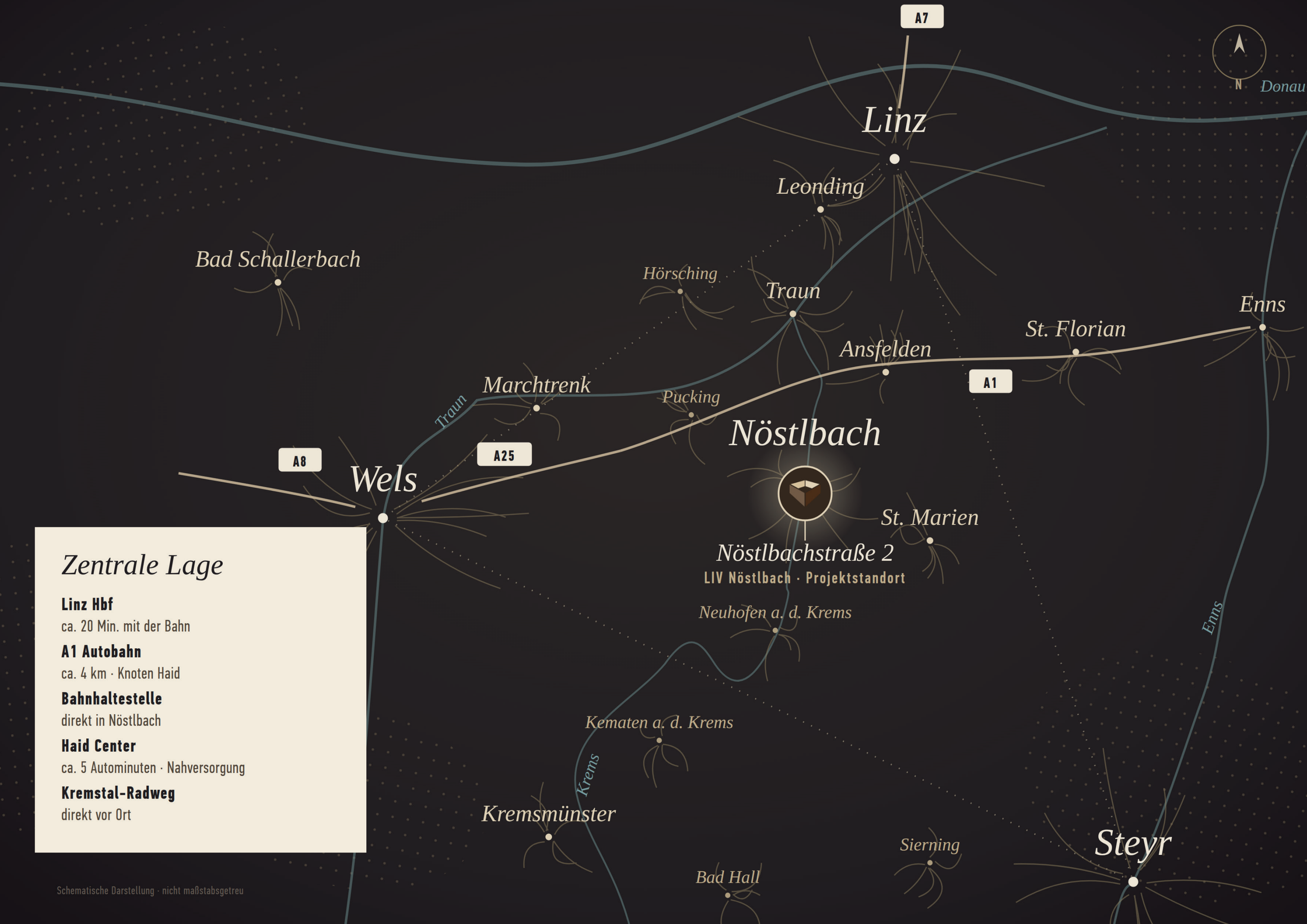
Vier Häuser. Ein Ortsplatz. Ein Frühstückscafé.
Und ein Unternehmen, das selbst einzieht.

LIV Nöstlbach ist mehr als ein Wohnprojekt.
Es ist ein Bekenntnis zu diesem Ort –
durchdacht geplant, konsequent umgesetzt,
qualitätsvoll bis ins letzte Detail.

So wie wir es für jeden unserer Eigentümer tun.

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH
Bauträger & Immobilienmakler · St. Marien





Zentrale Lage

Linz Hbf
ca. 20 Min. mit der Bahn

A1 Autobahn
ca. 4 km · Knoten Haid

Bahnhaltestelle
direkt in Nöstlbach

Haid Center
ca. 5 Autominuten · Nahversorgung

Kremstal-Radweg
direkt vor Ort

Schematische Darstellung · nicht maßstabsgetreu



DER ORT

Im Kremstal zuhause.

Nöstlbach liegt im Kremstal – zwischen dem Zentralraum Linz und der Ruhe einer gewachsenen Gemeinde mit eigenem Charakter.

Die Pyhrnbahn verbindet direkt mit Linz. Der Kremstal-Radweg beginnt vor der Haustür. Kindergarten und Gastronomie sind fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten im Haidcenter und St. Marien nur wenige Autominuten entfernt.

LINZ HBF
~20 Min.
Pyhrnbahn · halbstündlich

A1 KNOTEN HAID
~4 km
Autobahnanschluss

KREMSTAL-RADWEG
direkt
Naherholung vor Ort

EINKAUF
~3-4 km
Haidcenter · Reichl · Gastronomie

KINDERGARTEN
im Ort
Pfarrcaritas St. Theresa

VOLKSSCHULE
~4,4 km
St. Marien

NAHERHOLUNG

Wo Natur Alltag wird.

Das Kremstal gehört zu den schönsten Naherholungsgebieten Oberösterreichs. Rad- und Wanderwege entlang der Krems, weite Wiesen und der Blick bis ins Gebirge – das ist kein Urlaubsversprechen. Das ist der Heimweg.

Für alle, die morgens mit dem Rad starten, nachmittags im Grünen spazieren gehen und abends auf dem Balkon wissen: Hier ist der richtige Ort.





DAS PROJEKT

Vier Häuser.
Eine Mitte.

Vier eigenständige Häuser bilden gemeinsam LIV Nöstlbach. Dazwischen entstehen begrünte Allgemeinflächen und im Zentrum der neue Ortsplatz, der künftig von der Gemeinde gepflegt und erhalten wird.

Bei der Planung stand eines von Beginn an im Mittelpunkt: Privatsphäre. Durch die durchdachte Anordnung der vier Häuser und die Ausrichtung der Wohnungen entstehen geschützte Rückzugsorte mit viel Licht, Sonne und einem schönen Blick ins Grüne.

Auch architektonisch zeigt LIV Nöstlbach einen eigenständigen Charakter. Lamellenelemente, elegante Rauchglasgeländer und eine klare Formensprache geben dem Ensemble ein modernes und zugleich ruhiges Erscheinungsbild.

BAUABSCHNITTE
2. BA
4 Baukörper gesamt

WOHNEINHEITEN
39 WE
2 bis 4 Zimmer

TIEFGARAGE
84 Plätze
E-Ladung vorbereitet

ARCHITEKT
Norbert Haderer
Zivilingenieur, Linz





AUF EINEN BLICK

LIV Nöstlbach – das Ensemble.

4	~39	84
BAUKÖRPER LIV.A · B · C · D	WOHNEINHEITEN 2 Bauabschnitte	TG-PLÄTZE E-Ladung vorb.

- **Frühstückscafé und neuer Ortsplatz**
  Das neue Nöstlbacher Zentrum direkt vor der Haustür
- **Großzügige Eigengärten**
  Außergewöhnlich viel privater Freiraum
- **Penthouse mit Gebirgsblick**
  Große Terrassen und weitläufiges Panorama
- **Energiesparendes Heizen und Kühlen über die Wärempumpe**
  Angenehmes Raumklima das ganze Jahr mit geringen Betriebskosten
- **Barrierefreier Aufzug in alle Geschosse**
  Von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss – komfortabel und zukunftssicher
- **Fitnessraum direkt im Haus**
  Fitbleiben bis ins hohe Alter ohne die Wohnanlage verlassen zu müssen
- **PV-Anlage**
  Mit Sonnenenergie die Betriebskosten senken und einen Beitrag für die Umwelt leisten



1. BAUABSCHNITT · LIV.A

Das Urbane.

Das Haus am Ortsplatz.

LIV.A ist das aktivste der vier Häuser. Im Erdgeschoss ist ein Frühstückscafé geplant. Direkt daneben wird Living Invest seinen neuen Firmensitz beziehen und damit selbst Teil von LIV Nöstlbach werden.

Die Penthäuser von LIV.A bieten Gebirgsblick über die niedrigeren Nachbarbaukörper – ein Panorama, das dauerhaft unverbaubar bleibt.

Wer hier wohnt, ist mittendrin. Am Puls eines Ortes, der gerade eine neue Mitte bekommt.

GESCHOSSE
III + DG
Regelgeschoss + Penthouse

WOHNEINHEITEN
6 WE
3 bis 4 Zimmer

EG-NUTZUNG
Café · Büro
LIV-Firmensitz

RAUMHÖHE
2,60 m
Penthouse 2,70 m



1. BAUABSCHNITT · LIV.B

Das Stille.

Das Gartenhaus.

LIV.B ist das ruhigste der vier Häuser. Die Gartenwohnungen bieten viel Platz im Freien mit bis zu 222 m² Freifläche. In den Penthäusern öffnen sich großzügige Außenbereiche mit weitem Blick über die Kremstal Landschaft.

Hier steht das Wohnen im Grünen im Mittelpunkt. Morgens im eigenen Garten. Abends auf der Terrasse. Ein Zuhause für alle, die Ruhe und Natur gerne direkt vor der eigenen Tür haben.

GESCHOSSE
II + DG
Regelgeschoss + Penthouse

WOHNEINHEITEN
10 WE
3 bis 4 Zimmer

EG-GÄRTEN
bis 195 m²
Private Eigengärten

RAUMHÖHE
2,60 m
Penthouse 2,70 m





Ausstattung.

QUALITÄT BIS INS LETZTE DETAIL.

AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

Wohnen mit *Anspruch.*

Bei LIV Nöstlbach zeigt sich Qualität nicht in einzelnen Extras, sondern in vielen bewusst gewählten Details. Von Echtholzparkett und großzügigen Verglasungen über komfortable Raumhöhen bis zur technischen Ausstattung wurde das Projekt mit einem Standard geplant, den man jeden Tag spürt.

- **Echtholzparkett**
  Große Auswahl an hochwertigen Landhausdielen in veschiedenen Eiche-Ausführungen
- **Internorm Fenster und Sonnenschutz**
  3-fach Verglasung · elektrischer Sonnenschutz
- **Heizen, Kühlen und Energie**
  Luftwärmepumpe · Fußbodenheizung mit Kühlfunktion · Photovoltaik
- **Fitnessraum im Haus**
  Gemeinschaftlich nutzbarer Trainingsbereich mit hochwertigen Geräten
- **E-Mobilität Vorbereitung je Tiefgaragenplatz**
  Leerrohr vom eigenen Stromzähler bis zum Tiefgaragenplatz für Wallbox
- **Barrierefreier Aufzug**
  Von der Tiefgarage bis ins oberste Wohngeschoss · 630 kg Tragkraft

BODENBELAG · WOHNBEREICHE · TERRASSE

Echtholzparkett.

Wärme unter den Füßen.

Hochwertiger Echtholzparkett prägt die Wohnräume und schafft vom ersten Schritt an eine warme, natürliche Atmosphäre. Zur Auswahl stehen Landhausdielen in Eiche, geölt oder matt lackiert.

Darüber hinaus können im Rahmen der Bemusterung weitere Ausführungen gewählt werden. Auch Balkone und Terrassen werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien gestaltet.

Echtholzparkett

Landhausdiele Eiche, geölt oder matt lackiert

Individuelle Auswahl

Weitere Formate, Materialien und Farben im Rahmen der Bemusterung

Alternative Ausführung

Hochwertiger Vinylboden · vollflächig verklebt

Terrasse & Balkon

Großformatige Keramikplatten · 60x60 cm

Verschiedene Farbtöne zur individuellen Auswahl





BADEZIMMER · SANITÄR

Natürliches *Wohlbefinden.*

Jedes Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Sanitärkeramik und aufeinander abgestimmten Markenarmaturen. Boden- und Wandbelag in Feinsteinzeug – raumhoch im Bereich der Dusche und Badewanne, auf 120 cm im restlichen Bad- und WC-Bereich.

Die bodenebene Dusche mit Geberit-Bodenrinne und Echtglassicherheitswand schafft ein großzügiges Raumerlebnis.

Fliesen & Oberflächen
Castelvetro Terrae · verschiedene Farbtöne zur Auswahl
60 x 60 cm · Penthouse 100 x 100 cm

Dusche
Geberit Duschrinne · Hansgrohe Duschsystem
Echtsicherheitsglas · Kopfbrause und Handbrause

Waschtisch & WC
Geberit iCon · Hansgrohe Rebis
Unterputz Spülkasten · Geberit Sigma 01

Badewanne
Duravit Concept 100 · Größe: 180 x 80 cm
Hansgrohe Rebis Armatur · gemäß Wohnungsplanung

FENSTER · BESCHATTUNG · TÜREN

Licht.
Sicherheit. Komfort.

Großzügige Verglasungen bringen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen fließende Übergänge zu Garten, Balkon und Terrasse. Die Kunststoff-Aluminium Fenster verbinden 3-fach Verglasung mit einer besonders klaren Ausführung. Außen in Perlbeige, innen in Weiß, mit verdeckt liegenden Beschlägen und außen flächenbündigen Rahmen fügen sie sich ruhig in die Architektur ein. Je nach Wohnung ergänzen Panorama Hebeschiebetüren und großzügige Fixverglasungen das offene Raumgefühl.

Fenster

Internorm KF410 Studio oder gleichwertig · Kunststoff-Aluminium · 3-fach Verglasung

Viel Tageslicht, gute Wärmedämmung und dauerhaft angenehmer Wohnkomfort

Terrasse · Balkon · Garten

Großzügige Fenster und Türelemente · ausgewählte Bereiche mit Panorama Hebeschiebetüren

Mehr Licht im Wohnraum und ein fließender Übergang zum eigenen Außenbereich

Elektrischer Sonnenschutz

Elektrische Rollläden und Raffstores gemäß BAB

Schatten und Privatsphäre bequem per Schalter steuern

Wohnungseingangstür

Einbruchhemmende Sicherheitsausführung · 3-fach Verriegelung · zentrale Schließanlage

Mehr Sicherheit und nur ein Schließsystem für alle Zugänge

Innentüren

Weiße Türblätter · 2,10 m hoch · in den Penthäusern 2,20 m

Überhohe Türen unterstützen das großzügige und ruhige Raumgefühl

Profilfreie Nurglasecken · Penthouse

Spezielle Isolierverglasung und elektrische Begleitheizung

Nahezu ununterbrochene Verglasung für noch mehr Licht, Weite und freien Ausblick





HAUSTECHNIK · ENERGIE

Nachhaltig.
Durchdacht.

Moderne Gebäudetechnik sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, Photovoltaik und die Vorbereitung für E-Mobilität verbinden hohen Wohnkomfort mit einem zeitgemäßen Energiekonzept.

Heizung & Kühlung

Luftwärmepumpe · Niedertemperatur Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

Angenehme Wärme im Winter und spürbare Temperierung an heißen Sommertagen

Photovoltaik

PV Anlage auf den Gebäudedächern · Nutzung für Allgemeinstrom, Warmwasser, Heizung und Kühlung

Reduziert die allgemeinen Betriebskosten des Gebäudes

E-Mobilität

Leerrohr vom eigenen Stromzähler bis zum Tiefgaragenstellplatz vorbereitet

Eine Wallbox kann jederzeit installiert werden

Video-Gegensprechanlage

Bticino Sfera Aluminium · Kamera · WLAN-fähig

Auch unterwegs sehen, wer vor der Tür steht, und bequem per Smartphone reagieren

Barrierefreier Lift

Kone EcoSpace oder Schindler 3 · von der Tiefgarage bis zur jeweiligen Wohnebene

Einkäufe, Kinderwagen oder Gepäck gelangen bequem und ohne Stufen bis zur Wohnung

AUSSENANLAGE · TIEFGARAGE

Alles an *seinem Platz.*

LIV Nöstlbach endet nicht an der eigenen Wohnungstür. Begrünte Freiflächen, gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und ein eigener Fitnessraum erweitern das Wohnen um jene Dinge, die den Alltag angenehmer machen.

Fitnessraum

Gemeinschaftlich nutzbarer, beheizter Trainingsbereich im Untergeschoss

Hochwertiger Fitnessraum ohne die Wohnanlage verlassen zu müssen

Fahrrad & Kinderwagen

Gemeinschaftliche Abstellbereiche im Untergeschoss

Fahrrad und Kinderwagen sind geschützt verstaut und im Alltag schnell erreichbar

Kellerabteil

Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss zu jeder Wohnung

Zusätzlicher Stauraum schafft mehr Platz und Ordnung in der Wohnung

Tiefgarage

Direkter Zugang zu den Wohnebenen · automatisches Garagentor

Trocken ankommen und bequem vom Auto bis zur eigenen Wohnebene gelangen




AIR AND FIRE
CHANEL

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

Wir bauen hier.
Wir bleiben hier.

Living Invest entwickelt und realisiert Wohnprojekte im Zentralraum Oberösterreich – mit einem klaren Anspruch: Qualität vom ersten Kontakt bis zur Schlüsselübergabe.

LIV Nöstlbach ist für uns mehr als ein Projekt. Uns hat dieses Grundstück, diese Lage und dieses Konzept so überzeugt, dass wir unseren eigenen Firmensitz hier einrichten.

Das ist unser Versprechen an jeden Käufer: Alles, was wir hier bauen, bauen wir, als wäre es unser eigenes Zuhause.

Es ist unser eigenes Zuhause.

500+
GLÜCKLICHE EIGENHEIMBESITZER

15
JAHRE ERFAHRUNG IM ZENTRALRAUM OÖ

100+
WOHNUNGEN IN PLANUNG & BAU 27/28



LIV *Nöstlbach*

Ein neuer Mittelpunkt.



LIV-Living Invest Immobilien GmbH
Sankt Marien 9 · 4502 St. Marien · Österreich
+43 7227 20 543 · office@livinginvest.at · www.livinginvest.at

Alle Schaubilder und Renderings sind Visualisierungen und dienen der Illustration. Druck- und Satzfehler vorbehalten. Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Auflagen sowie geringfügige Maßabweichungen bleiben vorbehalten.
Stand: 2026.