



QUADRILL

Ein Standort mit Zukunft und Geschichte.

**QUADRILL
LIVING**

QUADRILL **TABAK FABRIK**

Die meisten Wahrzeichen
werden bestaunt.

Dieses wird auch
bewohnt.



IM HERZEN DER

STADT.

Entfernungen

Linz Hauptbahnhof	3,3 km
Bruckner Haus	600 m
Linz Hauptplatz Zentrum	2,8 km
Ars Electronica Center	2 km
Lentos Kunstmuseum	850 m
Kepler Universitätsklinikum	1,6 km
Autobahnanschluss A7	800 m
Airport Salzburg	140 km
Airport München	279 km

AM PULS DER

ZEIT.



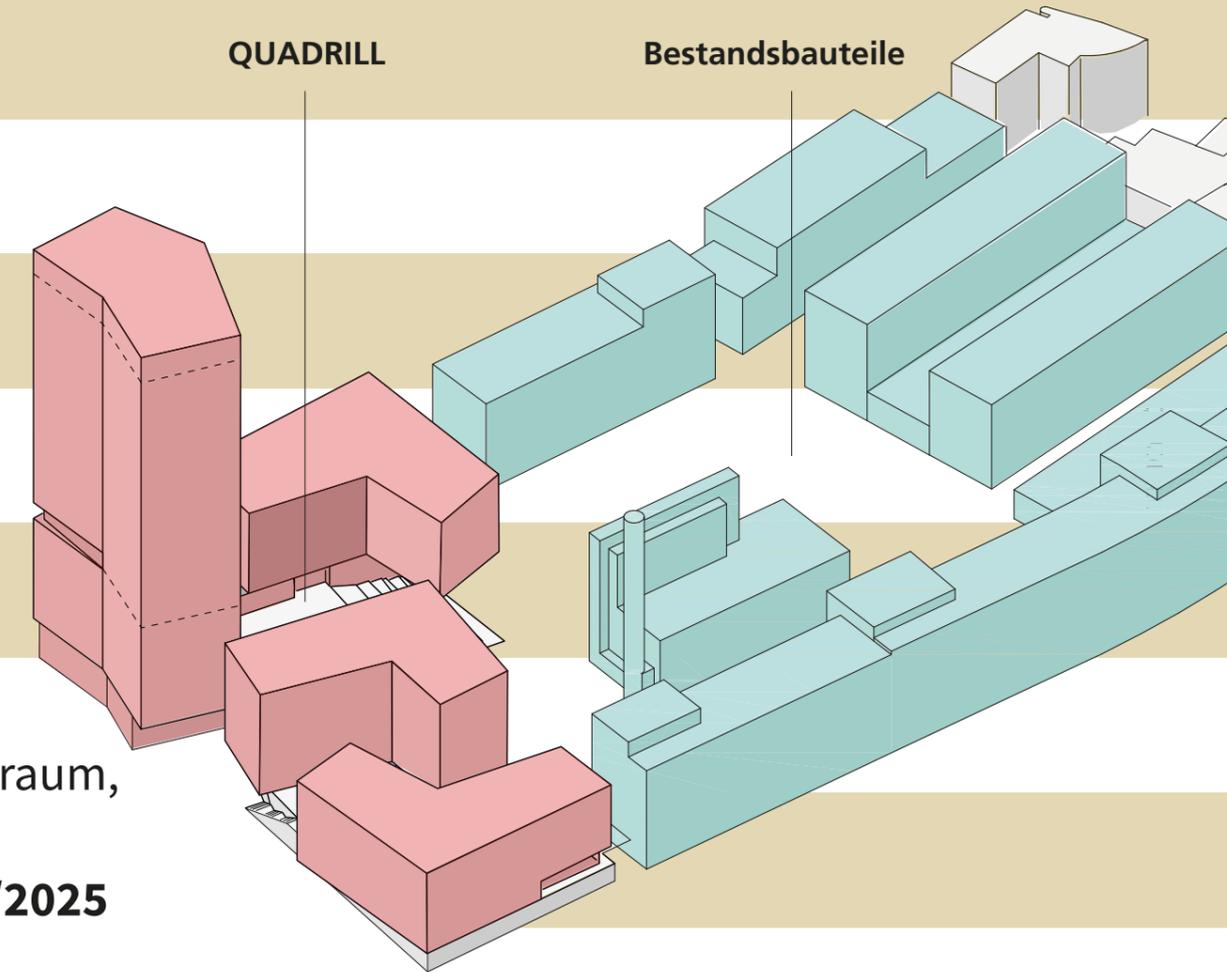
Mit dem westlichen Teil des Geländes, der einen homogenen Bauplatz von ca. 11.000 m² ohne denkmalgeschützte Bebauung ergibt, ist sowohl eine große Chance als auch eine große Herausforderung verbunden.

Ein Standort mit Weitblick – in jedem Sinn des Wortes. Einzigartig, die zentrale, erstklassige Lage in der oberösterreichischen Landeshaupt Linz im Kreativ-Zentrum Tabakfabrik Linz. Die denkmalgeschützte ehemalige Industrieanlage – geplant nach den Entwürfen von Peter Behrens und Alexander Popp – ist der erste Stahlskelettbau Österreichs und von hoher architektonischer Bedeutung. Seit 2010 wird das Areal unter der Künstlerischen Leitung von Visionär Chris Müller sukzessive zu einem kreativen Melting Pot und Think Tank kreativer Industrien entwickelt, der mittlerweile in ganz Europa einzigartig ist. Mehr als 250 Organisation und Start-ups sind hier bereits ansässig mit dem Fokus Kreativwirtschaft, Digitalisierung, Technologie. Zudem hat sich das Gelände als höchst erfolgreicher Kunst-, Event- und Ausstellungsraum etabliert.

NEUE PERSPEKTIVEN

Raum für neuen Working Space. Fürs Big Business.
Für modernes Wohnen. Für Kreativität und kulinarische Genüsse.
Vor allem aber Raum für die Menschen der Stadt.

Zur Miete: Büroflächen, Hotel, Wohnraum,
Gastronomie- und Handelsflächen.
Voraussichtlich Fertigstellung: Q4/2025
Übergabe Wohnungen: Q1/2026



WEIT
BLICK

IM
WAHRSTEN

SINNE



1.950 m²
Handel-
Gastroflächen



1.050 m²
Kundenfläche
Lebensmittel

18.000 m²
Büroflächen



8.400 m²
Wohnflächen

9.000 m²
Hotelflächen

QUADRILL

QUADRILL **TABAK FABRIK**

Wohnen

Es werden 175 Apartments mit einem besonderen Schwerpunkt auf kleinen Wohnungsgrößen geschaffen. Diese bieten eine ideale Ergänzung zu den Arbeitsbereichen der Tabakfabrik und den Häusern des Quadrill.

Das Highlight des Hauses ist ein **Rooftop-Restaurant** samt **Skybar** im 27. Stockwerk mit fantastischem Ausblick über das Tabakfabrikareal und das Linzer Panorama.

Büroflächen

Ab dem 10. bis zum 25. Obergeschoß sind die Büroflächen angeordnet.

Handelsflächen

Im Erdgeschoß sind durchwegs Handelsflächen situiert, die sowohl über die angrenzenden Straßen als auch über den Innenhoferschlossen werden. Die Einteilung der Handelsflächen ist flexibel.

Gastronomie

Neben den Handelsflächen sind im Erdgeschoß auch Gastronomieflächen untergebracht. Vorgelagerte Gastgärten sorgen für zusätzliche Belebung des Quartiers.

Tiefgarage

Die Tiefgarage dehnt sich über drei Geschoße aus, wird von zwei Seiten erschlossen (Ludlgasse, Untere Donaulände) und bietet ca. 700 PKW-Stellplätze Platz.

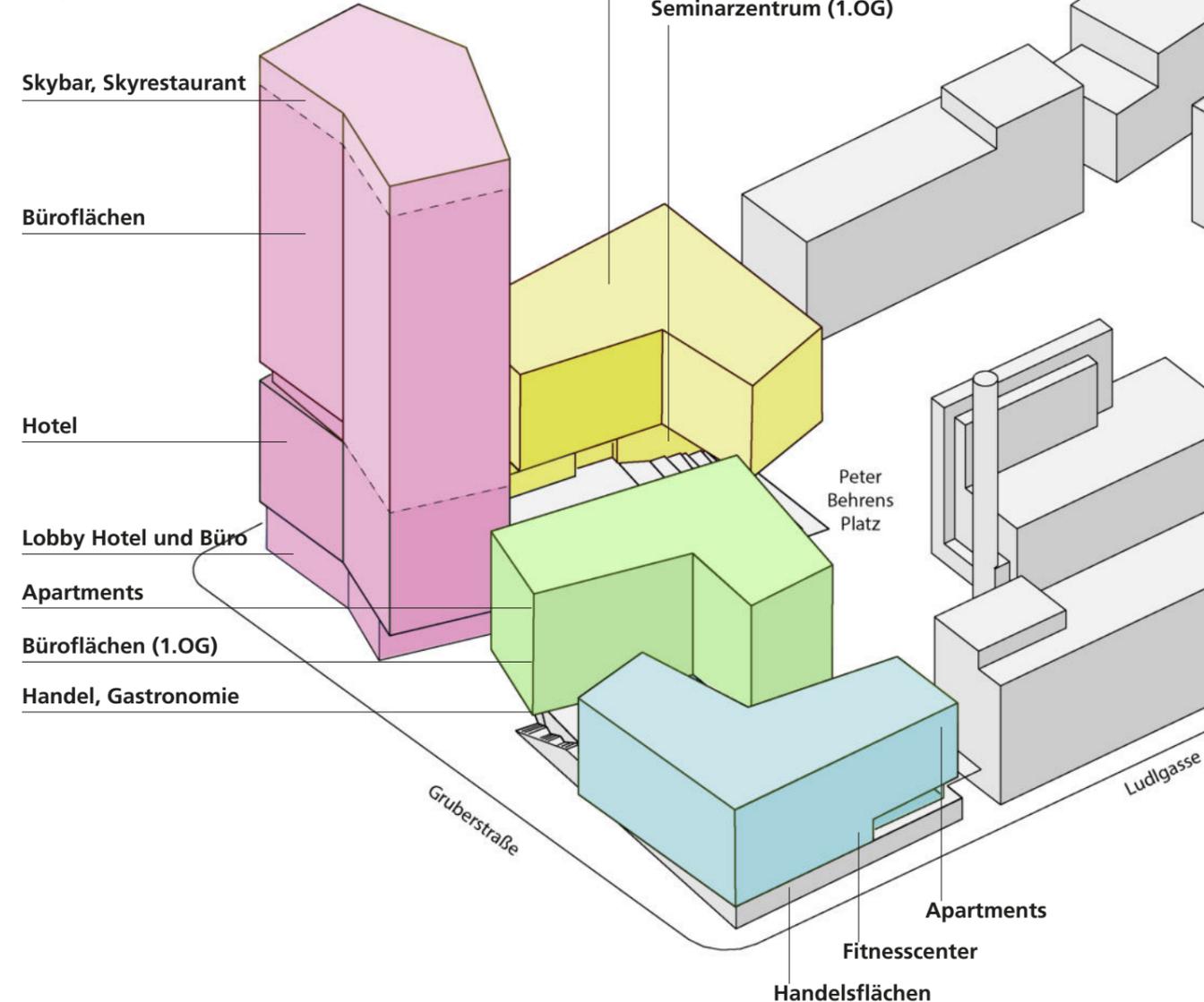
Hotel

Im QUADRILL-Tower erstreckt sich im unteren Bereich über 9 Stockwerke ein 4-Sterne-Hotel mit ca. 200 Zimmern der österreichischen Hotelgruppe ARCOTEL.

Die Nutzflächen sind rund um den zentralen Kern auf mehrere Arten teilbar angeordnet. Die gewählte Raumtiefe ermöglicht optimale Beleuchtung aller Bereiche sowie flexible Teilungsmöglichkeiten innerhalb der Einheiten.

ENDE 2025 WIRD DAS QUADRILL FERTIGGESTELLT. NAMENSGEBER DES VIERTEILIGEN GEBÄUDE-ENSEMBLES IST DER 109 METER HOHE QUADRILL-TOWER.

NUTZUNGS VIELFALT



Grundfläche: 11.000 m²

Nutzfläche oberirdisch: ca. 39.500 m²

Höchster Punkt: 109 m

Tiefgaragenstellplätze: ca. 710

Mit dem QUADRILL bietet die Tabakfabrik Linz insgesamt ca. 65.000 m² überdachte Nutzfläche

Ganz ehrlich, wer würde hier nicht gerne arbeiten?
Auf insgesamt 15 Etagen – vom 10. Obergeschoß bis zum 25. Obergeschoß – entstehen neue Büroflächen. Spektakuläre Aussichten inklusive.



Zukunft ist flexibilität.

HANDEL & LEBENSMITTEL

Im vierteiligen Gebäude-Ensemble gibt es 1.050 m² Raum für Lebensmitteleinzelhandel. Mehr Platz für kulinarischen Genuss: Im In- und Outdoor-Bereich bietet das QUADRILL rund ca. 1100 m² Raum für gastronomische Betriebe. Für den klassischen Handel entstehen im Memphis und Boston Haus in Summe ca. 850 m² Kundenfläche.



GASTRO HOTEL BAR



Im In- und Outdoor-Bereich bietet das QUADRILL rund 1.100 m² Gesamtfläche für gastronomische Betriebe.

Das Arcotel zieht in den neuen QUADRILL Tower ein und empfängt seine Gäste in einer zweigeschoßigen, hybrid genutzten Lobby im Erdgeschoß.

FITNESS

HOTEL

Atemberaubend schön!
Die fantastische Aussicht vom Skyrestaurant des Hotels ganz oben.
Im QUADRILL Tower – dem höchsten Büro- und Hotel-Tower außerhalb Wiens – ist auch das Hotel Arcotel untergebracht und bietet seinen Gästen ein spektakuläres Zuhause.



Der höchste Cocktail der Stadt.

QUADRILL

QUADRILL **TABAK
FABRIK**



Die meisten Wahrzeichen werden bestaunt. Dieses wird auch bewohnt. Im QUADRILL entstehen 175 Wohneinheiten, darunter vorwiegend Micro-Apartments und Kleinwohnungen unterschiedlicher Größen.



URBAN

LEBENS

QUADRILL



DAS
LEBEN
IST
EIN
TANZ.

...UND HIER LÄSST ES SICH BESONDERS GUT TANZEN.

Das wegweisende Gebäudeensemble bietet nicht nur moderne Architektur, sondern auch höchsten Wohnkomfort. Hier verbindet sich urbanes Leben mit durchdachter Funktionalität und exklusiver Ausstattung.

Perfekte Infrastruktur für ein sorgenfreies Leben

- Fitnesscenter, Nahversorger, Hotel, Gastronomie und Skybar im Quartier
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnanschluss
- Tiefgarage mit E-Ladestationen und Fahrradraum für nachhaltige Mobilität

Moderne Wohnungen für jedes Bedürfnis

- Wohnungsgrößen von ca. 26 bis 74 m² mit 1 bis 3 Zimmern
- Fußbodenheizung und -kühlung für ganzjährigen Komfort
- Elektronisch fernablesbare Funkwärmemengenzähler
- Hochwertig ausgestattete Küchen mit Markengeräten
- Badewanne oder bodenebene Duschtasse für maximalen Komfort
- Außenliegende Raffstores mit Funkfernsteuerung zur individuellen Lichtregulierung

Nachhaltigkeit & Barrierefreiheit

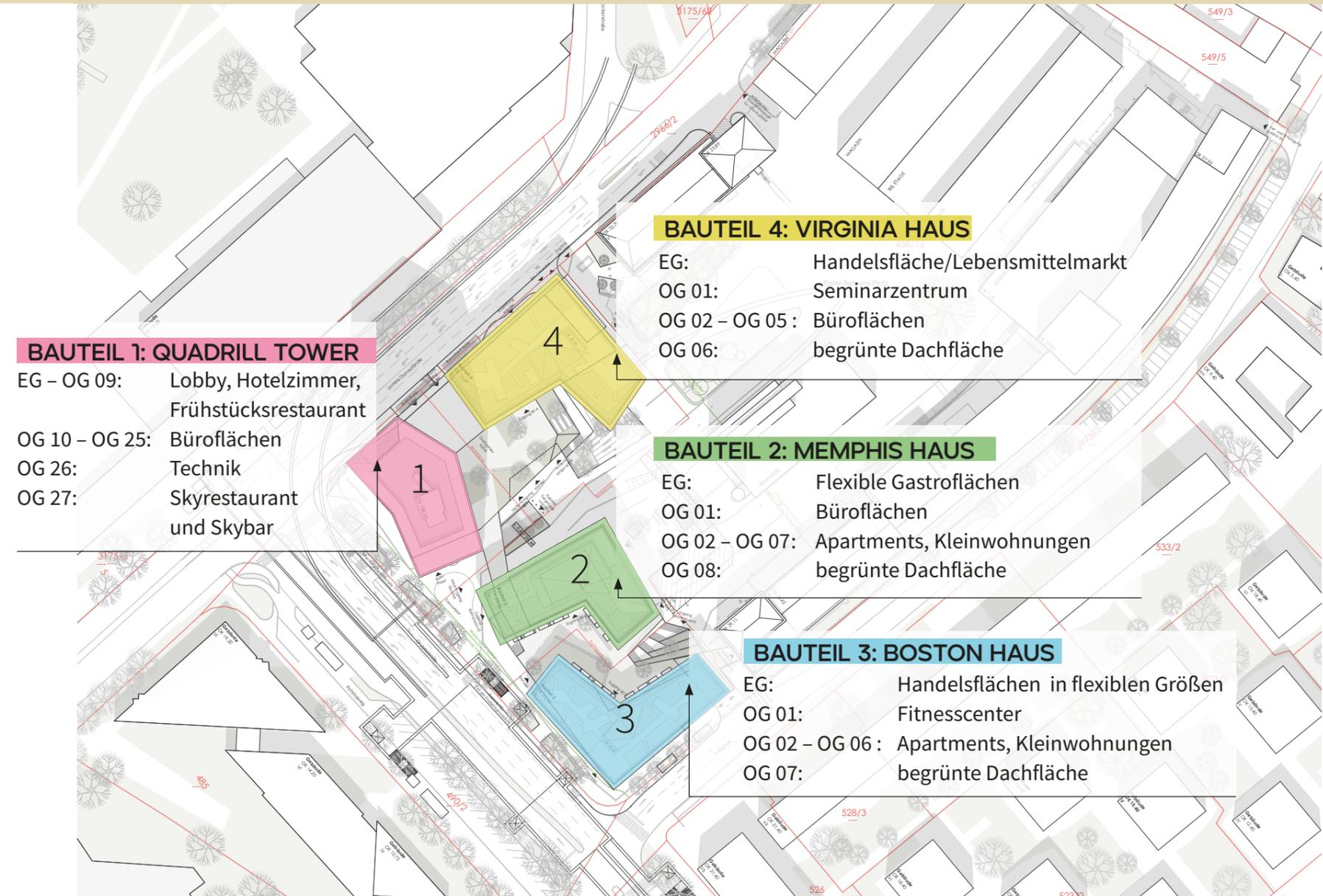
- Grundwassernutzung mit Spitzenabdeckung durch Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Barrierefreier, behindertengerechter Zugang
- Aufzüge mit Sprechanlage, Braillebeschriftung
- Induktionsschleifen für hörbeeinträchtigte Personen

Sicherheit & Wohlbefinden

- Videogegensprechanlage für ein sicheres Wohngefühl
- Einladender Dachgarten als Rückzugsort mitten in der Stadt
- Jeder Wohnung ist ein praktisches Kellerabteil zugeordnet



HWB BT 2: 29,6 / BT 3: 29,4
fGEE BT 2: 0,79 / BT 3: 0,80
ÖGNI-Zertifizierung für höchste Umweltstandards



MEMPHIS

HAUS

BAUTEIL

2

BAUTEIL 2 MEMPHIS HAUS

Im Bauteil 2 entsteht eine gemischte Nutzung aus Wohnungen, Büro- und Gastroflächen.

Büroflächen

Im gesamten 1. Obergeschoß sind Büro-, Dienstleistungs- oder sogar Handelsflächen untergebracht.

Apartments

Die Obergeschoße 02 bis 07 werden als Mietwohnungen genutzt. Die Apartments werden über einen L-förmig konfigurierten Mittelgang erschlossen, Freiräume sind den Einheiten an der „Außenseite“ des Baukörpers als durchlaufender Balkon, an der „Innenseite“ als angedockte Balkonelemente zugeordnet.

Die Wohnungen im MEMPHIS Haus sind als smarte Start- und Businesswohnungen konzipiert und bewusst klein geschnitten. Es gibt 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen.

Trotz der reduzierten Mietfläche wird mit einer offenen Wohnküche und durch den umlaufenden Balkon als Freiraum, ein offenes Wohngefühl erzeugt. Die Dachflächen stehen den Mietern als zusätzliche Allgemeinbereiche in Form von Dachgärten zur Verfügung.

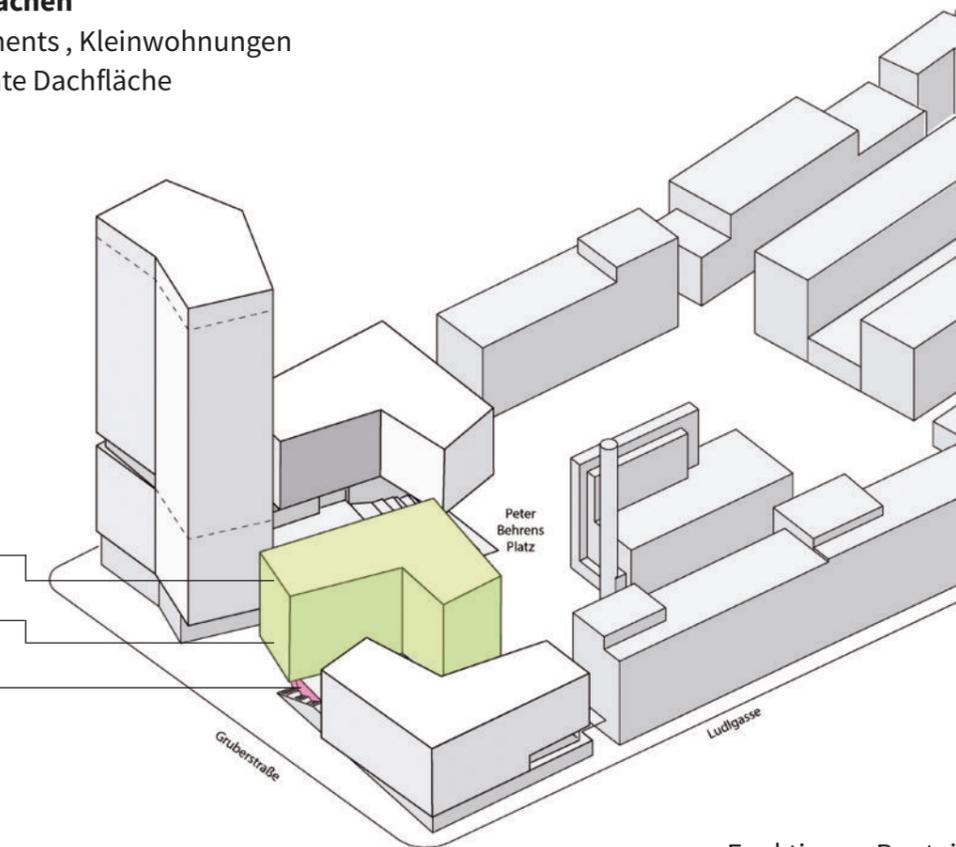
Gastronomie

Im Erdgeschoß wird eine große – auch teilbare – zusammenhängende Fläche für die Nutzung als Gastronomiefläche angeboten. Der dazugehörige Gastgarten ist ins Innere der Tabakfabrik, Richtung Peter-Behrens-Platz, ausgerichtet und wird zum Verweilen einladen.



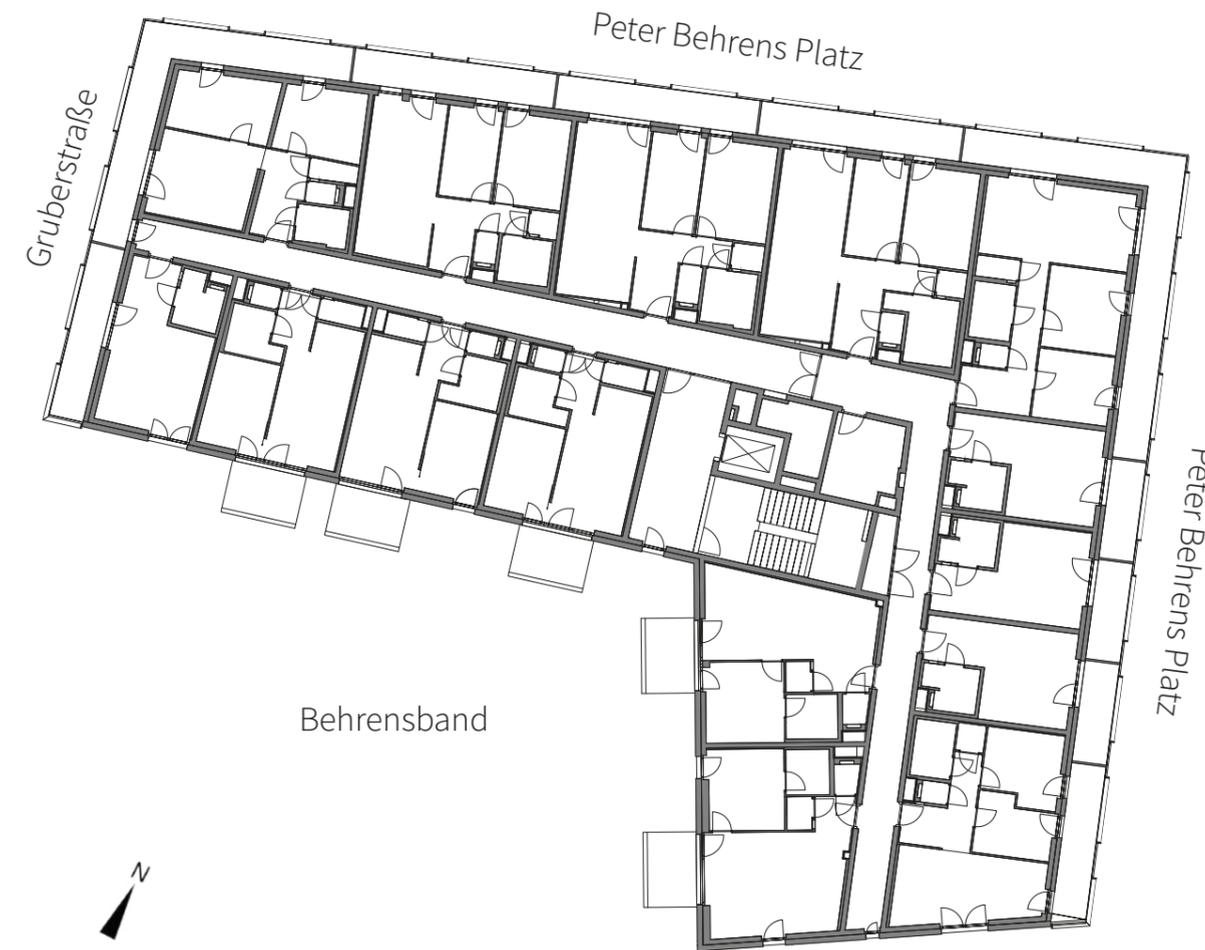
- EG: Flexible Gastroflächen
- OG 01:** Büroflächen
- OG 02 – OG 07: Apartments, Kleinwohnungen
- OG 08: begrünte Dachfläche

- Apartments
- Büroflächen
- Gastronomie



Funktionen Bauteil 2

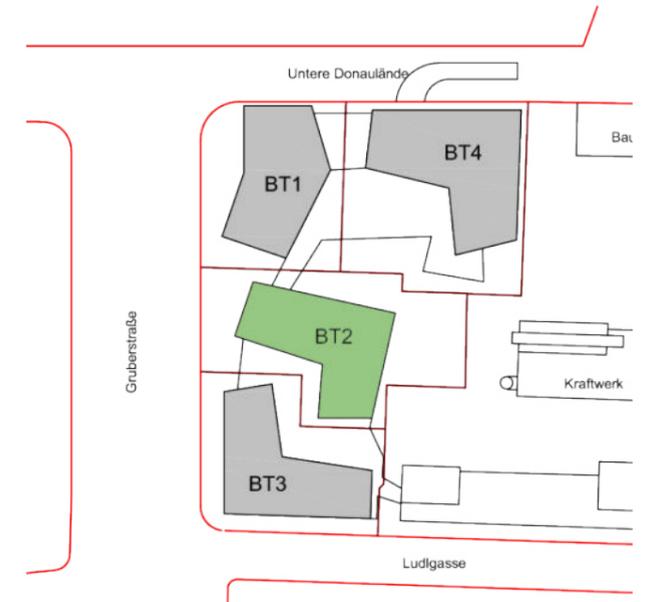
BAUTEIL 2
MEMPHIS HAUS



MEMPHIS HAUS

Gruberstraße 5 | 4020 Linz

OG 02–OG 07 je 15 Einheiten
gesamt 90 Apartments



BOSTON

BAUTEIL

HAUS

3

BOSTON HAUS

BAUTEIL 3 BOSTON HAUS

Das BOSTON Haus liegt an der Kreuzung Gruberstraße/Ludlgasse und ist primär für Mietwohnungen vorgesehen.

Apartments

Vom 2. bis zum 6. Obergeschoß entstehen Apartments in Wohnungsgrößen von 2- und 3-Zimmern. Die Wohnungen werden über zwei Stichgänge erschlossen, die im zentralen Atrium zusammenlaufen. Die ins ruhige Innere des Tabakfabrik-Areals ausgerichteten Wohnungen verfügen zum Teil über einen kleinen Freiraum in Form einer Loggia oder eines Balkons. Die Grundrisskonzeption folgt jener von Bauteil 2: Die Wohnräume mit offener Küche werden möglichst direkt erschlossen, um Gangflächen zu minimieren.

Fitnesscenter

Im 1. Obergeschoß ist aktuell ein Fitnesscenter vorgesehen, das über das Behrens-Band erschlossen wird.

Handelsflächen und Dienstleistungsflächen

Im Erdgeschoß werden Handelsflächen angeboten, die Einteilung der verfügbaren Fläche ist flexibel. Die Geschäftsportale richten sich zur Gruberstraße.

An der Grundgrenze zur Tabakfabrik ist die Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt Ludlgasse positioniert.

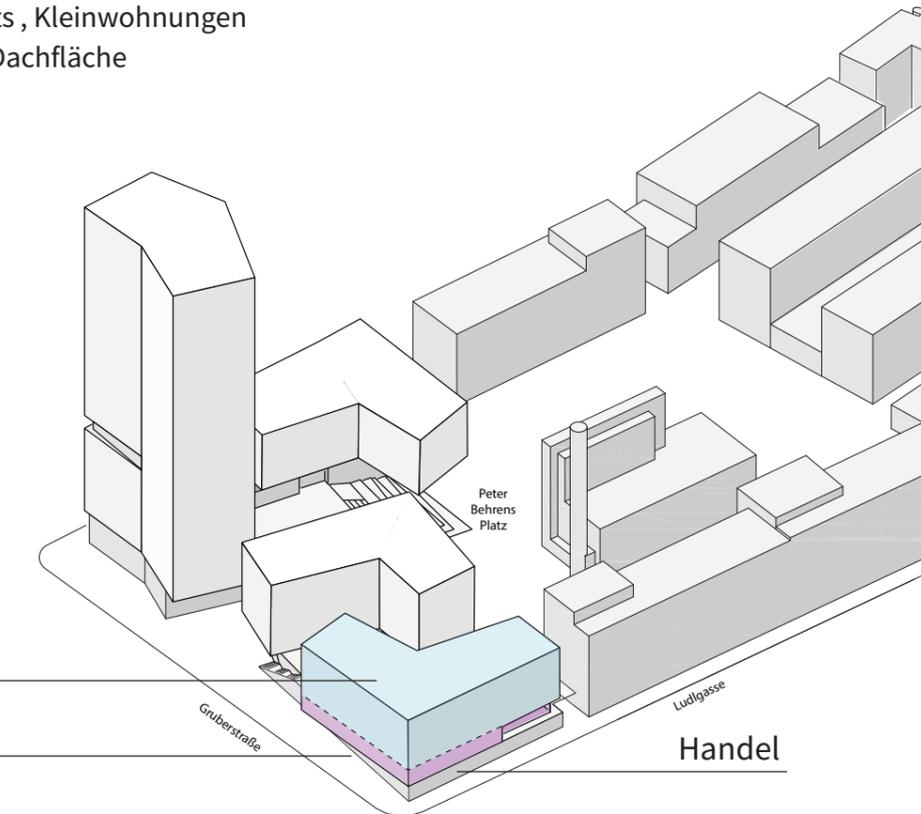
Für alle Mieter des BOSTON Hauses steht die, als Dachgarten gestaltete Dachfläche, als zusätzlicher Außenraum zur Verfügung.



- EG: Handelsflächen in flexiblen Größen
- OG 01: Fitnesscenter
- OG 02 – OG 06: Apartments, Kleinwohnungen
- OG 07: begrünte Dachfläche

Apartments

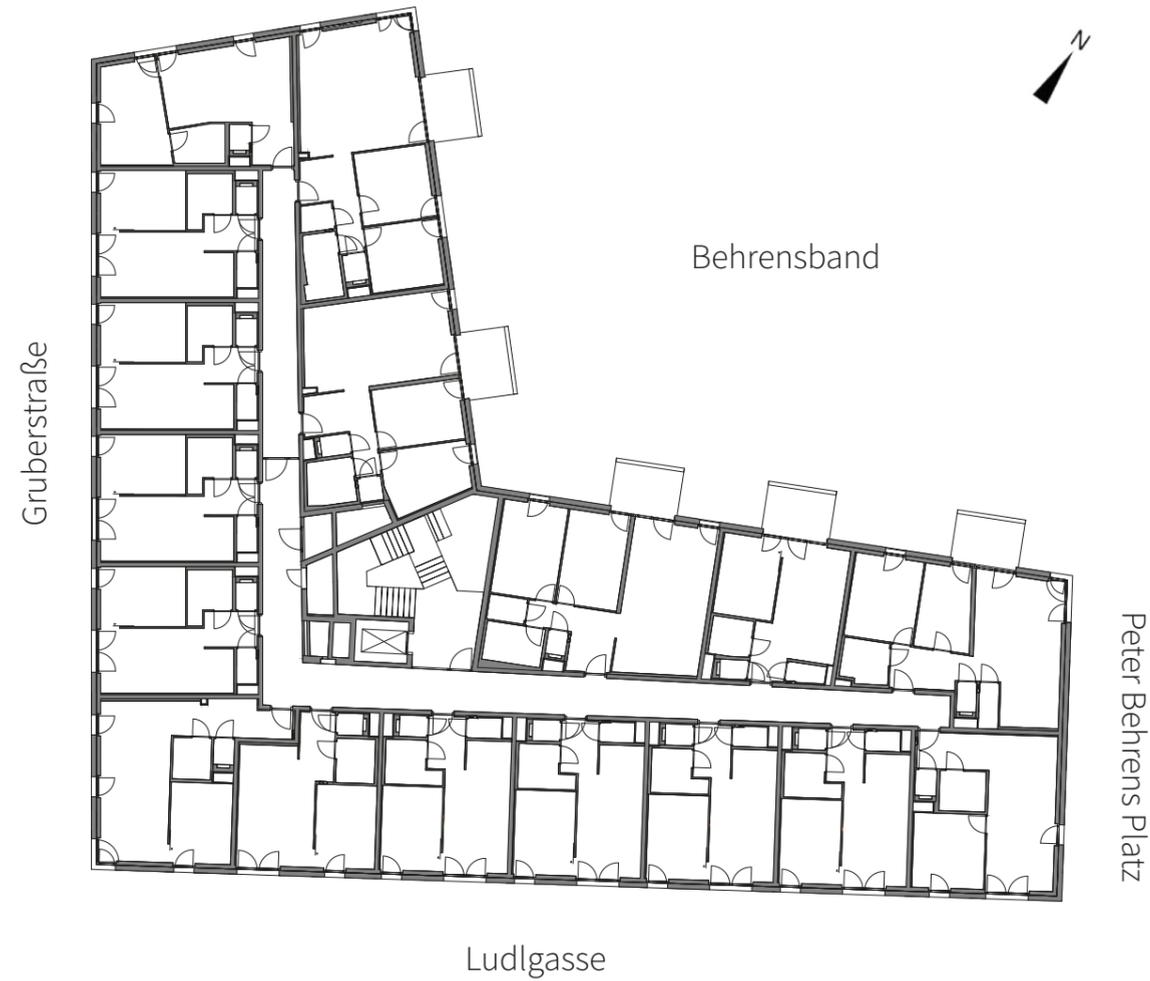
Fitness



Handel

Funktionen Bauteil 3

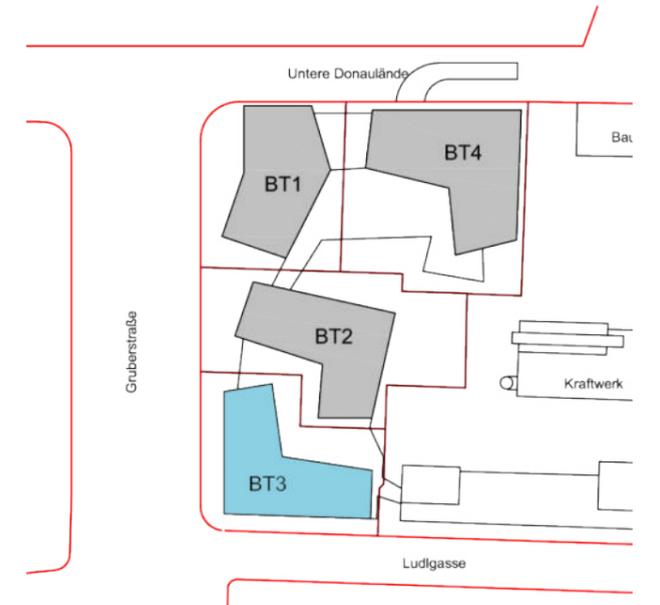
BAUTEIL 3
BOSTON HAUS



BOSTON HAUS

Gruberstraße 7 | 4020 Linz

OG 02–OG 06 je 17 Einheiten
gesamt 85 Apartments



DAS BEHRENSBAND VERBINDET.



ERSCHLIESSUNG QUADRILL

Fußläufige Erschließung

Die Sockelbebauung öffnet sich an drei Stellen zum angrenzenden Straßenraum und wird durch die sich darüber erhebenden Baukörper markiert. Die „Schnittstellen“ werden zu interessanten und belebten Passagen, die in das Zentrum des Tabakfabrikgeländes führen.



Motorisierter Verkehr

Zu- und Abfahrten von motorisiertem Verkehr erfolgen über die Tiefgaragenrampen in der Untere Donaulände und der Ludlgasse, Ausnahmen bilden nur zeitlich beschränkte Anlieferungsmöglichkeiten über den Innenhof bzw. die Hotelvorfahrt und Taxivorfahrt an der Gruberstraße.

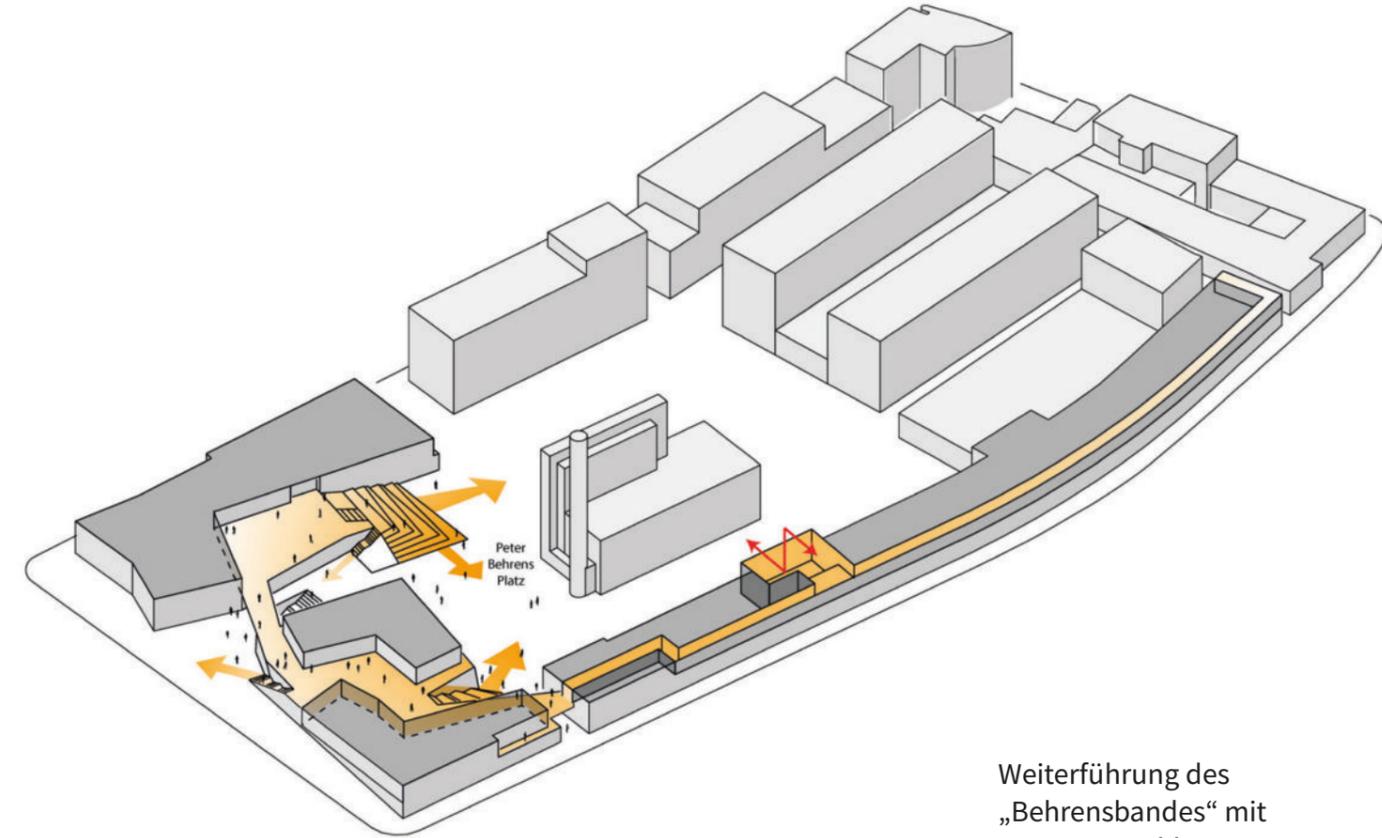
Tiefgarage

In drei Tiefgaragengeschoßen sind Stellplätze für ca. 710 PKW untergebracht. Zwei öffentliche Aufzüge im QUADRILL TOWER verbinden die Garagengeschoße mit dem Erdgeschoß und dem Behrensband im 1. Obergeschoß.

Das „Behrensband“

Das „Behrensband“, benannt nach dem Architekten der Tabakfabrik Peter Behrens, zieht sich durch die Bestandsgebäude und dient ursprünglich der einfacheren Logistik innerhalb der Produktionshallen und der Verbindung diverser Herstellungsschritte bei der Rauchwarenproduktion. Die Idee, die Bestandsgebäude und die neuen Gebäude des QUADRILL mit Hilfe des „Behrensbandes“, zu verbinden und diesen Gedanken, Behrens in die Neuzeit und in den Neubau zu integrieren, spricht für den Respekt diesem großartigen Architekten gegenüber.

Die Fortführung des „Behrensbandes“, wird als hochwertig gestalteter Außenraum auf Höhe des ersten Obergeschoßes am Dach des Sockels entwickelt. Auskragungen überdachen das „Behrensband“ partiell und lassen so – gemeinsam mit unterschiedlicher Oberflächengestaltung – einen lebendigen Pfad entstehen, der die neuen Häuser untereinander und mit dem Bestand verbindet. Über das „Behrensband“ werden sämtliche Häuser auf dem ersten Obergeschoß erschlossen. An drei Stellen ist das „Behrensband“-Niveau mit dem Erdgeschoß- und Hofniveau über Treppen- bzw. Rampenanlagen verbunden, die behindertengerechte Verbindung funktioniert über die im QUADRILL TOWER situierten öffentlichen Aufzüge.



Weiterführung des „Behrensbandes“ mit neuem Anschluss an den QUADRILL Tower.



QUADRILL TABAK FABRIK

DER PROJEKT-ENTWICKLER DIE BODNER GRUPPE



Nach einer einstimmigen Jury-Entscheidung stand im Jänner 2018 das Siegerprojekt im 2-stufigen Verfahren zum NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz fest: Bis Ende 2025 wird die BODNER Gruppe das Projekt realisieren und damit im Westen des Areals mit dem QUADRILL ein wegweisendes neues Gebäudeensemble schaffen.

EIGENTÜMER | VERPÄCHTER
TF-Quadrill Projekt GmbH
Ein Unternehmen der BODNER Gruppe

Aloisia Bodner-Straße 1, A-6330 Kufstein
T +43 664 80699 1800

PROJEKTENTWICKLER
Ing. Hans Bodner Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG
Aloisia Bodner-Straße 1, A-6330 Kufstein
W www.bodner-gruppe.at
W www.bodner-immobilien.at

Die BODNER Gruppe mit Hauptsitz in Kufstein in Tirol ist heute das größte familiengeführte Bauunternehmen Westösterreichs. Die Geschichte des 1913 in Sillian in Osttirol gegründeten Unternehmens ist eine Erfolgsgeschichte. Die BODNER Gruppe beschäftigt heute im Durchschnitt insgesamt 3.200 MitarbeiterInnen und erwirtschaftete zuletzt einen konsolidierten Gruppenumsatz von rund 750 Millionen Euro. Mit 40 Tochtergesellschaften sowie Niederlassungen in Österreich, Deutschland und der Schweiz entwickelte sich das Unternehmen zum Spezialisten in allen Teilbereichen des Bauwesens mit der vollen Fertigungstiefe von der Produktion, dem Hoch- und Tiefbau bis hin zum Immobilien- und Projektentwickler.

QUADRILL LIVING

- 175 Mietwohnungen
- ca. 26 m²–74 m² inkl. Küche
- große Balkone und Freiflächen
- Fußbodenheizung und -kühlung für ganzjährigen Komfort
- Fitness, Hotel, Nahversorger, Shops und Gastronomie im Quartier
- 3-geschoßige Tiefgarage
- Geplante Fertigstellung: Q4/2025
- Übergabe Wohnungen: Q1/2026

EIGENTÜMER VERPÄCHTER

TF-Quadrill Projekt GmbH
Aloisia Bodner-Straße 1, A-6330 Kufstein
+43 664 80699 1800

EIN UNTERNEHMEN DER BODNER GRUPPE

VERMARKTUNG LIVING

Real- Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a, A-4020 Linz
+43 50 6596 8002
living@quadrill.at
www.quadrill.at/living



**Raiffeisen
Immobilien**



Stand: Juni 2025

Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation (Texte, Bilder und Pläne) dienen der Veranschaulichung des Projektes. Änderungen bleiben vorbehalten. Visualisierungen und Fotos: Zechner und Zechner-expressiv, © Tabakfabrik Linz, Zechner und Zechner-Flenreisz, © Zechner & Zechner ZT GmbH 2020, Arcotel; Luftbilder: Google-Maps; Featurebilder: Shutterstock.

www.quadrill.at