

**BAUSTART erfolgt! - PILLmein. - Exklusive  
Neubau-Maisonette-Wohnung über den Dächern von Linz!**



**Objektnummer: 5908/1055**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 162,66 m²            |
| Nutzfläche:                   | 169,97 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,60 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 899.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

32.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz







Dachgeschoss



Empore

## Top 2.14

Dachgeschoss/Empore

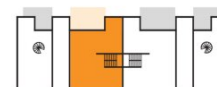
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnen/Küche/Essen | 41,33 m <sup>2</sup> |
| Schlafen           | 14,99 m <sup>2</sup> |
| Bad                | 13,03 m <sup>2</sup> |
| WC                 | 4,40 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum            | 6,27 m <sup>2</sup>  |
| Gang               | 9,23 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum        | 2,44 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum Stiege | 5,75 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1           | 19,69 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2           | 19,09 m <sup>2</sup> |
| Bad                | 8,91 m <sup>2</sup>  |
| WC                 | 2,13 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum        | 2,94 m <sup>2</sup>  |
| Gang               | 12,46 m <sup>2</sup> |

**162,66 m<sup>2</sup>**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 22,15 m <sup>2</sup> |
|----------|----------------------|

M 1:100

Planblatt optimiert für Ausdruck DIN A3. Alle Inhalte vorbehaltlich technischer Änderungen im Zuge der Bauphase. Die angegebenen Maße beziehen sich auf den Rohbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen. Alle Einrichtungsgegenstände im Plan und Symbolanordnungen.



## Objektbeschreibung

### **Exklusive Maisonette-Wohnung über den Dächern von Linz!**

Diese exquisite Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit Empore bietet großzügigen Wohnraum auf insgesamt knapp 163 m<sup>2</sup>. Ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und moderne Annehmlichkeiten schätzen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung. Eine großzügige Terrasse über den Dächern von Linz lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Das Dachgeschoß der Wohnung kann mit einer offenen Raumgestaltung überzeugen. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ist mittels Schiebetür vom Wohnbereich abgetrennt. Durch diese gelangt man in den Gang, der Zugang zu den restlichen Zimmern, sowie zur Treppe hoch zur Empore bietet.

Der Wohn-, Ess- und Kochbereich im Dachgeschoss ist das Herzstück der Wohnung. Der vorgesehene Kochbereich lädt zum Kochen ein und bietet direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse, die ausreichend Platz für Sitzmöglichkeiten. Die großen Balkontüren sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung des gesamten Wohnbereichs und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das angrenzende Schlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem Abstellraum, der vielseitig genutzt werden kann, beispielsweise als begehrter Kleiderschrank.

Auch die Empore verfügt über großräumige Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Räume eignen sich perfekt als Kinderzimmer, aber auch Arbeitszimmer und verbinden so Komfort mit Praktikabilität für das Home-Office. Dank der zahlreichen Dachflächenfenster ist für ausreichend Licht am Arbeitsplatz gesorgt. Ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche und ein Abstellraum stellen sicher, dass es Ihnen im obersten Stockwerk an nichts mangelt.

Um auch in den Sommermonaten eine angenehme Wohnatmosphäre beizubehalten, ist die gesamte Wohnung mit einer Klimaanlage ausgestattet.

In der hauseigenen Tiefgarage steht ein PKW-Stellplatz (€ 35.000,-) zum Erwerb zur Verfügung.

Gerne stehen wir für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung!

Petra Strobl

+43 664 2473358

Das Projekt PILLmein bietet vielfältige Möglichkeiten, Job und Leben spannend miteinander zu verbinden. Ob als Hauptwohnsitz für Paare oder Familien, als Zweitwohnsitz für Wochenendpendler oder sogar als private Anlage für zukünftige Studenten – mit Wohnungsgrößen zwischen 36 und 164 m<sup>2</sup> findet hier jeder den passenden Lebensmittelpunkt. Das Wohnprojekt mit 29 Eigentumswohnungen in der Pillweinstraße verfügt über 6 oberirdische Geschosse und eine Empore, welche den exklusiven Wohnungen der obersten Geschosse zugeordnet ist.

Über den Dächern von Linz!

Die Wohnungen bieten großzügige Balkone oder Loggien, vereinzelt auch weitläufige Terrassen oder einen privaten Garten. Die Außenbereiche laden zum Entspannen und Genießen der in der frischen Luft ein. Vor allem die exklusiven zweigeschossigen Mansarden-Wohnungen von 101 bis 164 m<sup>2</sup> sind besonders reizvoll.

Home-office ganz einfach!

Durchdachte Grundrisse bieten die Möglichkeit zum Home-Office und vereinen so Komfort und Praktikabilität harmonisch. Es wurde ein Wohnkonzept geschaffen, das den modernen Lebensstil unterstützt.

Design kombiniert mit Wohnlichkeit!

Für den optimalen Wohlfühlfaktor liegt die Entscheidung bei Ihnen, ob Sie sich für lebendig strukturierte Holzböden und kontrastierende, hochwertige Fliesen entscheiden oder doch lieber dezente natürliche Farbnuancen, die eine eher ruhige Atmosphäre schaffen, bevorzugen. Mit diesen beiden Ausstattungslinien für Böden, Bad und WC können Sie Ihren Stil definieren und Ihr Eigenheim auf individuelle Vorlieben anpassen.

„Urban Gardening“

Besonders hervorzuheben sind die großen, schön gestalteten Außenbereiche: Ein liebevoll begrünter und modellierter Garten sowie individuell nutzbare Hochbeete laden zum Verweilen sowie Gärtnern ein und schaffen eine grüne Oase inmitten der Stadt.

Highlights

- Zwischen 36 und 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Ausgezeichnete Lage
- optimaler Licht- und Lufteintrag
- Design kombiniert mit Wohnlichkeit
- 2 Ausstattungslinien zur Auswahl (Lebendig, Ruhig)
- Große Außenflächen: Balkon/Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien
- „Urban Gardening“: Begrünter und modellierter Garten, Hochbeete zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Tiefgaragenplätze mit e-Ladestation ausrüstbar

## Lage

Die Pillweinstraße in Linz bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Lebendigkeit und familiärem Charme. Dank der erstklassigen Anbindung an den Nahverkehr und der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind Beruf, Einkauf und Freizeitaktivitäten bequem erreichbar. Diese Lage definiert das städtische Leben neu und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität für alle Bewohner.

Für Stadtliebhaber und Fahrradfreunde ist die Pillweinstraße ein idealer Wohnort. Die Nähe zur Natur und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (1 Min. zur Autobahn) machen diese Lage besonders attraktiv. Arbeit, Kultur, Shopping und Freizeit sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Nur drei Minuten entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle, die schnelle Verbindungen zur Plus City, nach Leonding, Traun, Linz-Urfahr sowie zur IT und JKU bietet. Der nahegelegene Linzer Hauptbahnhof (5 Min. Entfernung) gewährt überregionale Verbindungen und erleichtert Reisen.

Westlich des Bulgariplatzes hat sich über die Jahre eine dörfliche, fast familiäre Gemeinschaft entwickelt. Das Zusammenspiel von langjährigen Bewohnern und neuen Gesichtern hat eine einzigartige, charmante Atmosphäre geschaffen, die durch ihre eigenständige urbane

Lebensqualität überzeugt.

Alle Inhalte und Darstellungen vorbehaltlich Druckfehler und geringfügiger technischer Änderungen. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Kein Maßstab.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap