

**BAUSTART erfolgt! - Erstklassig wohnen in Linz -  
4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und 2 Badezimmer!  
Erstbezug - PILLmein**



**Objektnummer: 5908/1060**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 112,22 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 118,64 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Keller:                       | 3,74 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz

T  
G  
V









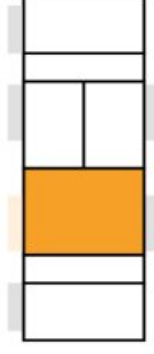
# Top 2.12

## 4. Obergeschoss

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnen/Küche/Essen | 39,47 m <sup>2</sup> |
| Schlafen           | 18,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 12,86 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 14,98 m <sup>2</sup> |
| Bad                | 3,16 m <sup>2</sup>  |
| WC                 | 1,78 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC             | 6,57 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum            | 12,89 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum        | 2,51 m <sup>2</sup>  |

**112,22 m<sup>2</sup>**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Balkon 1 | 10,42 m <sup>2</sup> |
| Balkon 2 | 9,04 m <sup>2</sup>  |



Planblatt optimiert für Ausdruck DIN A4. Alle Inhalte vorbenötigt technischer Änderungen im Zuge der Bauarbeiten. Die angegebenen Maße beziehen sich auf den Rohbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen. Alle Einrichtungsgegenstände im Plan sind Symboldarstellungen.

**M 1:100**

## Objektbeschreibung

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.

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.

## Wohnung 2.12

Die großzügige 4-Zimmer Wohnung verfügt über knapp 113 m<sup>2</sup> und eignet sich aufgrund der optimalen Raumaufteilung perfekt für Familien oder Personen mit Platzbedarf.

Vom Vorraum sind alle Räume der Wohnung zentral begehbar. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich ist mittels Schiebetür vom Vorraum getrennt und führt mittels 2 großen Balkontüren direkt auf einen der beiden Balkone. Dieser ermöglicht es den gesamten Wohnraum mit ausreichend Tageslicht zu durchfluten.

Die Wohnung verfügt zudem über zwei Kinderzimmer, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche sowie das Master-Schlafzimmer. Dieses verfügt über ein eigenes Badezimmer mit WC und Badewanne, sowie über einen Balkon, der vom Schlafzimmer, sowie vom Bad erreichbar ist.

Die Balkone auf den gegenüberliegenden Seiten der Wohnung ermöglichen es, während des gesamten Tages Tageslicht genießen zu können.

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

Kaufpreis für Anleger: € 584.100,- exkl. 20% USt. (TG-Stellplatz Euro 31.500,00 zzgl. 20% USt.)

PillMEIN ist das perfekte Projekt um sicher zu investieren und anschließend zu profitieren.

Gerne stehen wir für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung!

Petra Strobl

+43 664 2473358

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