

## **Traumhafte Erstbezugswohnung mit Garten und Balkon in Linz! Wohnprojekt PILLmein**



**Objektnummer: 5908/1570**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz









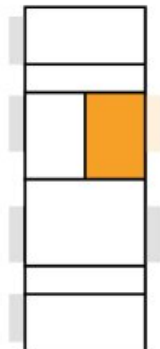
# Top 1.13

## 4. Obergeschoss

Wohnen/Küche/Essen	22,05 m <sup>2</sup>
Büro/Schlafen	17,94 m <sup>2</sup>
Bad	3,16 m <sup>2</sup>
WC	1,78 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,46 m <sup>2</sup>
Gang	4,61 m <sup>2</sup>

**55,00 m<sup>2</sup>**

Balkon	10,42 m <sup>2</sup>
--------	----------------------



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

**M 1:100**

## Objektbeschreibung

### **WOHNUNG 1.13 - rascher Baufortschritt (geplante Fertigstellung November 2026)**

Exklusiver Erstbezug mit Balkon in zentraler Lage - 3-Zimmer-Wohnung in Linz!

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss des Gebäudes und verfügt über knapp 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Vorraum führt Sie direkt in das Herzstück der Wohnung: dem Wohn-, Ess- und Kochbereich. Von diesem erreichen Sie die Loggia, die dank 2 großen lichtpendenden Balkontüren erreichbar ist.

Zudem bietet der Vorraum Zugang zum Gang, der wiederum alle anderen Zimmer erreichbar macht. Das separate WC, das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, sowie das Schlafzimmer. Dieses Zimmer bietet aufgrund einer eingezogenen Wand eine Home-Office bzw. Büromöglichkeit, um praktisches Wohnen mit Komfort zu verbinden.

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

Kaufpreis für Anleger: € 296.100 ,- 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.

Möchten Sie vorab die Wohnung vermieten und nicht selbst nutzen, dann unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach dem optimalen Mieter.

Gerne stehen wir für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung!

Petra Strobl

+43 664 2473358

### **PROJEKT**

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.

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 <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap