BAUSTART erfolgt! - PILLmein. - Hochwertig wohnen, wo das Leben stattfindet! Neubau 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!

Objektnummer: 5908/1062

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,67 m²
Nutzfläche:	74,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	389.000,00 €

Provisionsangabe:

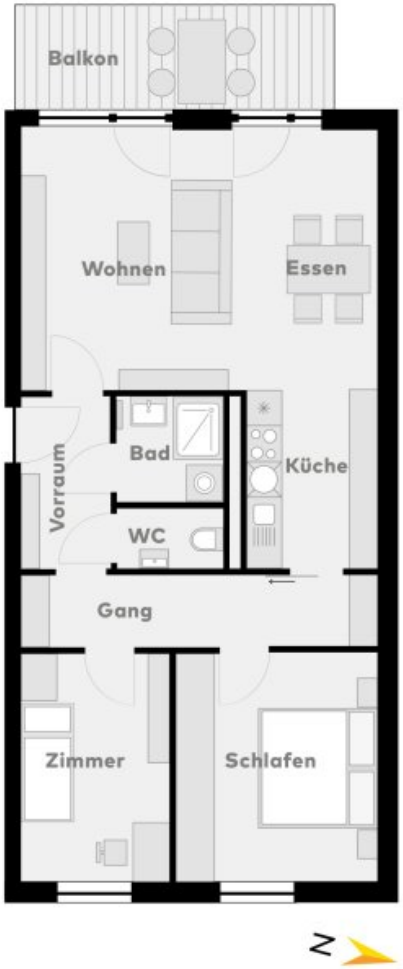
14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Petra Strobl

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz

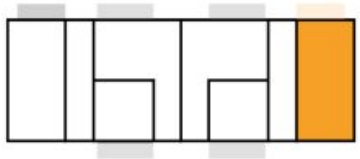
42



Top 1.2

1. Obergeschoss

Wohnen/Küche/Essen	32,87 m²
Schlafen	13,07 m²
Zimmer	9,60 m²
Bad	3,16 m²
WC	1,78 m²
Vorraum	4,23 m²
Gang	6,96 m²
	71,67 m²
Balkon	7,76 m²



M 1:100

Planblatt optimiert für Ausdruck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich 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.

Objektbeschreibung

3-Zimmer Traumwohnung in beliebter Wohngegend in Linz!

Die 3-Zimmer Wohnung in einer begehrten Gegend befindet sich im ersten Obergeschoss des Gebäudes und verfügt über knapp 72 m². Der Vorraum führt Sie zum WC, zum Badezimmer mit Dusche und in den Wohn-, Ess- und Kochbereich.

Ein knapp 8 m² großer Balkon ist vom Wohnbereich zugänglich und trägt positiv zur Lichtdurchflutung der gesamten Wohnung bei. Die Küche ist in einer Nische vorgesehen und verbindet Sie mittels Schiebetüre mit dem Gang, der auch vom Vorraum erreichbar ist. Von diesem gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer, die mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Fassadengerät) ausgerüstet sind.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen zudem noch PKW-Stellplätze zum Erwerb zur Verfügung. (€ 35.000,-)

Kaufpreis für Anleger: € 350.100 ,- zzgl. 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

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 m² findet hier jeder den passenden Lebensmittelpunkt. Das Wohnprojekt mit 29 Eigentumswohnung 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 m² 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 m² 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 <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