### BAUSTART erfolgt! - PILLmein. - Hochwertig wohnen, wo das Leben stattfindet!



Objektnummer: 5908/1064

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 4020 Linz

2024 Erstbezug Neubau 69,79 m<sup>2</sup> 73,23 m<sup>2</sup>

3,40 m<sup>2</sup>

B 29,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,75

389.000,00€

### **Ihr Ansprechpartner**



### **Petra Strobl**

ABRA IC GmbH Fadingerstraße 15/1 4020 Linz











### Top 1.7 2. Obergeschoss

Vorraum

# Wohnen/Küche/Essen 22,05 m² Schlafen 14,71 m² Zimmer 13,10 m² Bad 3,16 m² WC 1,78 m² Vorraum 5,46 m² Gang 9,53 m²

Essen

Küche

Zimmer

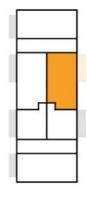
Schlafen

## Balkon 10,42 m²

**N** 

Balkon

69,79 m<sup>2</sup>





-	
ä	
8	
ñ	
og o	
6	
Be.	
0	
Σ	
conon	
Ĕ	5
egeber	8.
2	ε
8	2
	9
6	30
	8
8	3
	X
eiten.	5
Ξ.	5
8	io.
ę	32
	75
ď.	C
	9
der	0
	5
8.	Ξ
5	90
N.	2
E	2
	30
5	genstic
ö	O.
Ē.	8.
2	90
吊	32
č	3
<	岩
5	32
5	E
5	3
nisch	e Ein
chnischi	Alle Einr
	<u>+</u>
	<u>+</u>
ich technisch	<u>+</u>
	<u>+</u>
altlich tech	sehmen, Alle Einri
altlich tech	nehmen, Alle
chaltlich tech	iß nehmen. Alle
chaltlich tech	nehmen, Alle
behaltlich tech	iß nehmen. Alle
chaltlich tech	iß nehmen. Alle
chaltlich tech	iß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	iß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	estellung bitte Naturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	estellung bitte Naturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	estellung bitte Naturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Mobelbestellung bitte Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	Mobelbestellung bitte Noturmaß nehmen. Alle
chaltlich tech	estellung bitte Naturmaß nehmen. Alle
für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Mobelbestellung bitte Noturmaß nehmen. Alle
für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Mobelbestellung bitte Noturmaß nehmen. Alle
ert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Mobelbestellung bitte Noturmaß nehmen. Alle
für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
timiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Mobelbestellung bitte Noturmaß nehmen. Alle
ert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
timiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
timiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
timiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
latt aptimiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
latt aptimiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
latt aptimiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle
latt aptimiert für Ausdnuck DIN A4. Alle Inhalte vorbehaltlich tech	Arbau. Für Möbelbestellung bitte Naturmaß nehmen, Alle

### **Objektbeschreibung**

### Traumhafte Eigentumswohnung in zentraler Lage mit Balkon!

Die 3 Zimmer Wohnung im zweiten Obergeschoss des Gebäudes verfügt über knapp 70m² und teilt sich auf wie folgt: Der Vorraum führt Sie in den Wohn-, Ess- und Kochbereich, der direkten Zugang zum Balkon bietet. Dieser ist mittels zwei großzügigen Balkontüren erreichbar, die positiv zur Lichtdurchflutung des Wohnbereichs beitragen.

Der Vorraum führt Sie zudem zum Gang, von dem aus alle anderen Räume begehbar sind: Badzimmer mit Dusche, separates WC, Kinderzimmer und Schlafzimmer.

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

Unser 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