

KOLLEG 5 - Top 13



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety - since 2002

Objektnummer: 3899

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollegiumgasse 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,93 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	1.021,00 €
Kaltemiete (netto)	767,27 €
Kaltemiete	928,18 €
Betriebskosten:	160,91 €
USt.:	92,82 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtung: € 700,- Heizung + Kühlung: € 61,09 mtl.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Ratschiller

” Kolleg 5

Hier erwartet Sie Wohnen auf höchstem Niveau dank Luxus und Raffinesse des exquisiten Immobilienprojekts inmitten von Linz!

“

erstklassig Wohnen



energieeffizient



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN

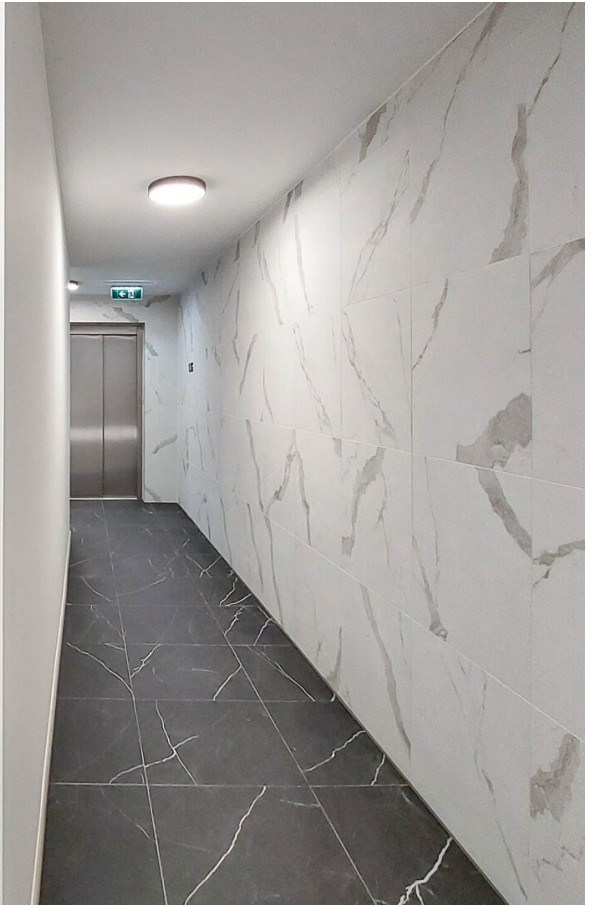
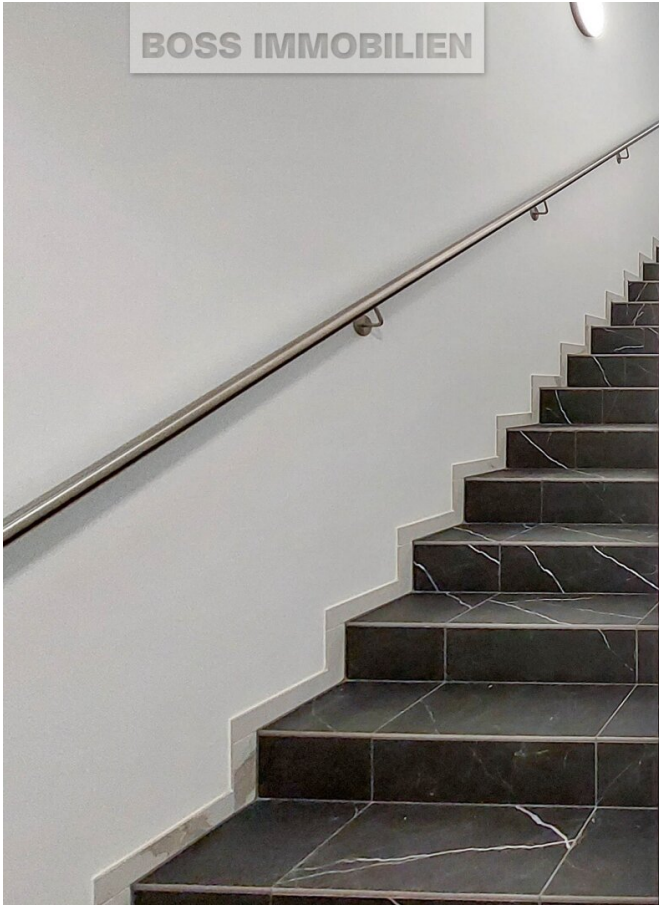


BOSS IMMOBILIEN

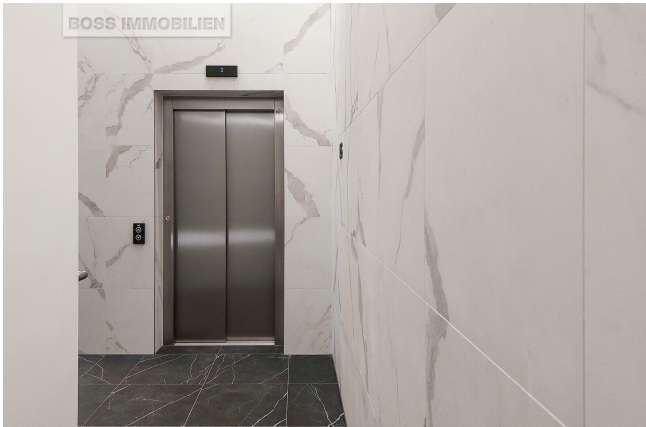




BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN



BOSS IMMOBILIEN









BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at



**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002

Ihr Ansprechpartner:
Nadine Ratschiller
+43 699 166 33 665
nr@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   





**BOSS
IMMOBILIEN**
Best of Service & Safety • since 2002



Gesellschaft für
Verbraucherstudien GmbH
Q
GEPRÜFTE QUALITÄT
**HERAUSRAGENDER
MAKLER 2025**
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem
Engagement, Test 07/2025, q.at



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026



Top 13
Kollegiumgasse 5, 4020 Linz



- 2. DG
- 1. DG
- 2. OG
- 1. OG
- EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

Objektbeschreibung

> Linz | Wohnung | Mieten <

Willkommen im Herzen von Linz – wo urbanes Lebensgefühl auf exklusiven Wohnkomfort trifft.

Das Wohnprojekt KOLLEG 5 vereint pulsierendes Stadtleben mit moderner Raffinesse und zeitlosem Luxus.

Der Wohnbereich ist offen gehalten und bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die erstklassige Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Die sehr hochwertige **HAKA-Küche** ist maßgefertigt und mit **AEG-Geräten** ausgestattet. Die Küche ist Bestandteil der Wohnung und bereits im Mietpreis inkludiert.

Das Schlafzimmer wird zur persönlichen Ruheoase und sorgt für angenehme Träume. Gleich angrenzend befindet sich das mit Wanne ausgestattete Bad. Das WC ist separat.

Die Loggia begeben Sie vom Wohnraum aus. Genießen Sie hier die frische Luft und ihre Freizeit

Schon von außen ist dieser Neubau ein wahrer Blickfang. Die **Alucobond-Fassade** ist nicht nur extrem langlebig, sondern fällt schon von weitem auf.

Der Eingangsbereich ähnelt einer luxuriösen Hotellobby und begrüßt Sie mit **hinterleuchteten Marmorsteinplatten** und einem **Rondo-Kronleuchter**. Ein **einzigartiges Raumduftkonzert** begleitet Sie auf Ihrem Weg zu Ihrer Wohnung.

Erlauben Sie sich das Gefühl, als ob Sie in einem der besten Hotels der Welt wohnen würden.

Für Tierliebhaber bieten wir eine **Hundedusche** und in jeder Wohnung eine Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima.

Auch die Sicherheit liegt uns am Herzen, deshalb offerieren wir eine **Videüberwachung in Teilbereichen der Liegenschaft**.

Laden Sie außerdem Ihr E-Bike bequem an den vorgesehenen **Ladestationen im Fahrradraum**.

Der begrünte Innenhof sorgt mit seinen Bäumen und Sitzgelegenheiten für Ruhe und Entspannung mitten in der Linzer Innenstadt.

Ein weiteres Highlight ist auch das **entkalkte Wasser** dank der Kalk-Stabilisierungsanlage der Firma BWT.

Erleben Sie in unseren Wohnungen eine perfekte Wohlfühltemperatur zu jeder Jahreszeit dank unserer innovativen **Fußbodenkühlung**.

Auch an heißen Sommertagen können Sie sich in Ihrem Zuhause abkühlen und ein angenehmes Raumklima genießen.

Wohnen Sie am Puls der Zeit und erleben Sie die unvergleichliche Mischung aus moderner Architektur, edlen Materialien und dem Charme der Linzer Innenstadt.

Lage

Die Lage in der Linzer Innenstadt ist einfach unschlagbar! Wir sind parallel zur Landstraße gelegen und somit in unmittelbarer **Nähe zur Linzer Kunstuniversität**. Auch der **Pfarrplatz**, der **Hauptplatz** und der **Taubenmarkt** sind nur einen Katzensprung entfernt und bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen.

Sie werden auch die Vielzahl an Lokalen und Cafés in der Umgebung zu schätzen wissen. Egal ob Sie einen Kaffee trinken oder ein feines Abendessen genießen möchten, hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Die **Donaulände** bietet Ihnen eine schöne Gelegenheit, um Ihre Seele baumeln zu lassen, Joggen oder Radfahren zu gehen. Hier können Sie dem Alltag entfliehen und sich inmitten der Natur entspannen.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur. Genießen Sie das Beste, was Linz zu bieten hat und fühlen Sie sich sicher und geborgen in unserem luxuriösen Wohndomizil. Hier erwartet Sie ein Leben auf höchstem Niveau!

Kosten und Befristung

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.

Die Küche ist im Mietpreis bereits inkludiert.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Gemäß §29 MRG können Sie als Mieter nach Ablauf von 12 Monaten jederzeit zum

Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist das Mietverhältnis aufkündigen.

Der Vermieter bindet sich an die Vertragslaufzeit von 5 Jahren und kann den Mietvertrag nicht vorzeitig auflösen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <200m

Klinik <400m

Krankenhaus <375m

Kinder & Schulen

Kindergarten <475m

Schule <275m

Universität <25m

Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <300m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <75m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap