

**Rascher Baufortschritt! - Wohnprojekt PILLmein. -  
Wohnen, wo das Leben stattfindet!**



**Objektnummer: 5908/1911**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Pillweinstraße                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 71,67 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 74,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,52 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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

T +43 664 2

Gerne stehen  
Verfügung.







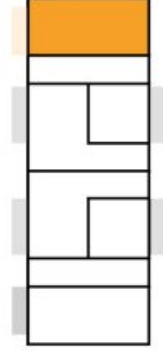
## Top 1.2

### 1. Obergeschoss

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnen/Küche/Essen | 32,87 m <sup>2</sup> |
| Schlafen           | 13,07 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 9,60 m <sup>2</sup>  |
| Bad                | 3,16 m <sup>2</sup>  |
| WC                 | 1,78 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum            | 4,23 m <sup>2</sup>  |
| Gang               | 6,96 m <sup>2</sup>  |

**71,67 m<sup>2</sup>**

|        |                     |
|--------|---------------------|
| Balkon | 7,76 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 Maßbestellung bitte Naturmaß nehmen. Alle Einrichtungsgegenstände im Plan sind Symboldarstellungen.

**M 1:100**

# Objektbeschreibung

## Möglichkeiten, Offenheit und Mobilität – PILLmein

**Modernes Wohnen trifft auf urbanen Komfort.** Diese moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept, lichtdurchfluteten Räumen und einem großzügigen Balkon. Die harmonische Verbindung aus Funktionalität und Wohnqualität schafft ein Zuhause zum Wohlfühlen.

## Allgemeine Informationen

- Wohnung: TOP 1.2
- Kaufpreis für Anleger: € 350.100,- zzgl. 20 % USt.
- Tiefgaragenstellplatz Eigennutzer: € 35.000,-
- Tiefgaragenstellplatz Anleger: € 31.500,- zzgl. 20 % USt.
- Wohnfläche: 71,67 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Lage: 1.Obergeschoss
- Badezimmer: Dusche
- WC: separat
- Wohnraumlüftung: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in den straßenseitigen Schlafräumen

- Beziehbar ab: Jänner 2027

#### Besonderes Highlight:

Ein durchdachter Grundriss mit fließenden Übergängen schafft kurze Wege und verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf besonders angenehme Weise. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

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

***Für ein persönliches Beratungsgespräch bzw. einen unverbindlichen Termin vor Ort stehen wir gerne zur Verfügung!***

***Petra Strobl - 0664 24 733 58***

*Die dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, gerne übermitteln wir eine aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. eine ausführliche Projektinformation*

**Möglichkeiten, Offenheit und Mobilität** – all das vereint **Pillmein** zu einem modernen Wohnkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe anpasst. Ob kompaktes Zuhause oder großzügige Familienwohnung: 29 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von **36 bis 164 m<sup>2</sup>** bieten Raum für individuelles Wohnen und die perfekte Balance zwischen Privatleben und urbanem Alltag.

Durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und großzügige Außenflächen schaffen ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Design harmonisch vereint. Zwei individuell wählbare Ausstattungslinien sowie hochwertige Materialien bieten die Möglichkeit, den eigenen Wohnstil zu verwirklichen. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch nachhaltige Lösungen und attraktive Gemeinschaftsbereiche, die den Alltag bereichern.

#### Highlights auf einen Blick

- **29 hochwertige Eigentumswohnungen**
- **Wohnflächen von 36 bis 164 m<sup>2</sup>**

- **Ausgezeichnete Lage** mit optimaler Infrastruktur
- **Lichtdurchflutete Wohnräume** durch großzügige Fensterflächen
- **Zeitlose Architektur** mit sechs oberirdischen Geschossen und exklusiven Emporenwohnungen
- **Großzügige Freiflächen** – Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- **Zwei stilvolle Ausstattungslinien** – *Lebendig* oder *Ruhig*
- **Elektrisch steuerbare Außenjalousien** für zusätzlichen Wohnkomfort
- **Urban Gardening** mit begrüntem Gemeinschaftsgarten und Hochbeeten
- **Tiefgaragenplätze**, vorbereitet für E-Ladestationen

**Pillmein** steht für moderne Wohnqualität, individuelle Freiräume und ein Zuhause, das den Bedürfnissen von heute ebenso gerecht wird wie den Ansprüchen von morgen.

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 <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <750m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap