

**Zur Eigennutzung oder Vermietung - Perfekt aufgeteilte  
2-Zimmer Wohnung mit Loggia! Fertigstellung Dezember**



**Objektnummer: 5908/1910**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 55,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 58,44 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 3,52 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 319.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH  
Fadingerstraße 15/1  
4020 Linz







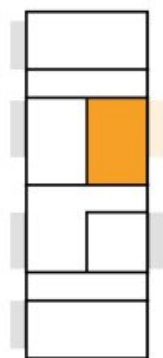
# Top 1.10

## 3. 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>**

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Loggia | 10,42 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|



Planblatt optimiert für Ausdruck DIN A4. Alle Inhalte vorbeständiglich 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

**Ruhig und familiär, aber trotzdem mitten im Leben der Stadt – genau das bietet PILLmein.**

### **Kompakt wohnen, flexibel leben.**

Diese moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 56 m<sup>2</sup> überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer einladenden Loggia. Vom Vorraum gelangen Sie in den hellen Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie in den Gang mit separatem WC, Badezimmer und Schlafzimmer. Eine praktische Home-Office-Nische im Schlafzimmer sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

#### Allgemeine Informationen

- Wohnung: TOP 1.10
- Kaufpreis für Anleger: € 287.100,00,- zzgl. 20 % USt.
- Tiefgaragenstellplatz Eigennutzer: € 35.000,-
- Tiefgaragenstellplatz Anleger: € 31.500,- zzgl. 20 % USt.
- Wohnfläche: 55,00 m<sup>2</sup>
- Loggia: 10,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Lage: 3.Obergeschoss
- Badezimmer: Dusche

- WC: separat
- Wohnraumlüftung: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im straßenseitigen Schlafzimmer
- Beziehbar ab: Jänner 2027

Besonderes Highlight:

Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum – ideal für extra Stauraum und Komfort - oder zur Nutzung als Büro!

Möchten Sie die Wohnung vermieten? Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermietung Ihrer Wohnung!

***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 m²** 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <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