# Erstklassig wohnen in Linz - 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und 2 Badezimmer! Erstbezug



**Objektnummer: 5908/1866**

**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 112,22 m² |
| **Nutzfläche:** | 118,64 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Keller:** | 3,74 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Petra Strobl**

ABRA IC GmbH
Fadingerstraße 15/1
4020 Linz






SPARKASSE
Oberösterreich





# Modernes Wohnen.





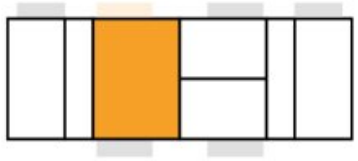





# Top 2.12

4. Obergeschoss

| | |
|---|---|
| Wohnen/Küche/Essen | 39,47 m² |
| Schlafen | 18,00 m² |
| Zimmer | 12,86 m² |
| Zimmer | 14,98 m² |
| Bad | 3,16 m² |
| WC | 1,78 m² |
| Bad/WC | 6,57 m² |
| Vorraum | 12,89 m² |
| Abstellraum | 2,51 m² |
| | **112,22 m²** |
| Balkon 1 | 10,42 m² |
| Balkon 2 | 9,04 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

**Möglichkeiten, Offenheit und Mobilität – PILLmein**

**Großzügiges Wohnen mit Raum für die ganze Familie.**

Die 4-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund 113 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigem Wohnkomfort. Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Zwei Kinderzimmer, ein Masterbereich mit eigenem Bad sowie ein weiteres Badezimmer und ein separates WC bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Die beiden Balkone auf gegenüberliegenden Seiten sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und laden zum Entspannen im Freien ein.

Allgemeine Informationen

- Wohnung: TOP 2.12
- Wohnfläche: 112,22 m²
- Loggia: 19,64 m²
- Zimmer: 4
- Lage: 4. Obergeschoss
- Badezimmer: Dusche, Badewanne
- WC: separat
- Bäder: 2
- Wohnraumlüftung: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- Beziehbar ab: Jänner 2027

- Kaufpreis für Anleger: € 584.100,00,- zzgl. 20 % USt.

- Tiefgaragenstellplatz Eigennutzer: € 35.000,-

- Tiefgaragenstellplatz Anleger: € 31.500,- zzgl. 20 % USt.

Das Wohnprojekt **PILLmein** verbindet die Ruhe einer angenehmen Seitenstraße mit der Nähe zum Stadtzentrum und bietet damit die ideale Kombination aus Wohnen, Beruf, Einkauf und Freizeit.

Ein kurzer Abstecher in die Innenstadt? Kein Problem. Oder lieber eine entspannte Joggingrunde durch den nahegelegenen **Hummelhofwald**? Von der Pillweinstraße aus stehen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern alle Möglichkeiten offen.

So wird die Pillweinstraße zum idealen Lebensmittelpunkt für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Das Wohnprojekt wird **Ende 2026 fertiggestellt**. Der **Einzug ist für Ende Jänner 2027** geplant.

Gerne stehen wir für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung!

**Kontakt:** Petra Strobl

+43 664 2473358

**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 m²**
- **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**
Schule <500m
Kindergarten <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