

## KOLLEG 5 | mit Küche



**Objektnummer: 3470**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Kollegiumgasse 5               |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                      |
| Baujahr:                      | 2023                           |
| Zustand:                      | Neuwertig                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 47,65 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| Heizwärmebedarf:              | 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,79                           |
| Gesamtmiete                   | 939,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 667,72 €                       |
| Kaltmiete                     | 853,64 €                       |
| Betriebskosten:               | 185,92 €                       |
| USt.:                         | 85,36 €                        |
| Infos zu Preis:               |                                |

Vertragsabwicklung: 700.-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Hahn

”

## Kolleg 5

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

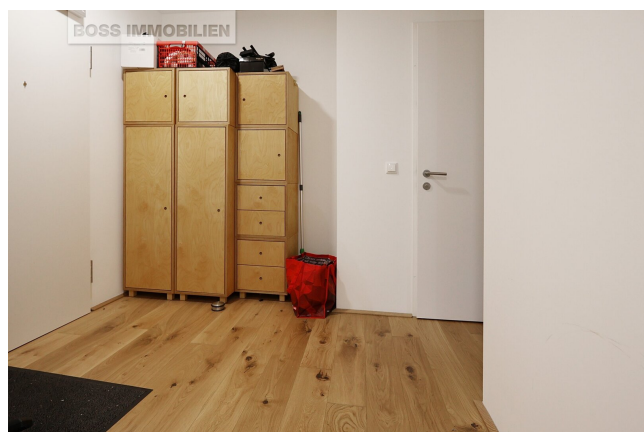
“

★ ★ ★ ★ ★  
**erstklassig Wohnen**



**energieeffizient**



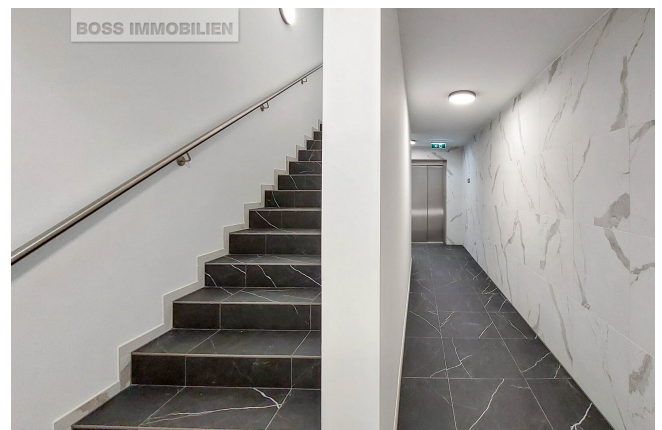
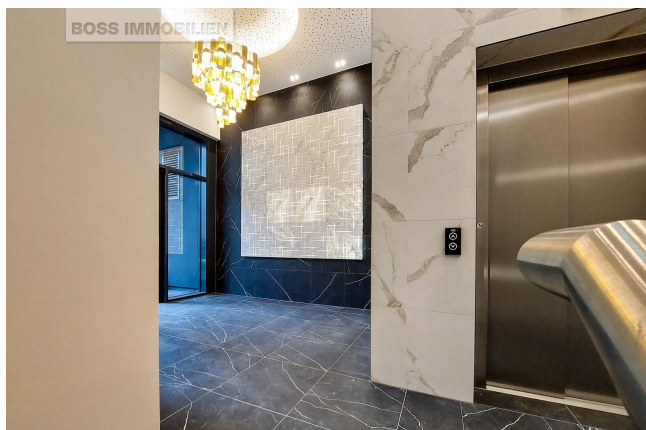


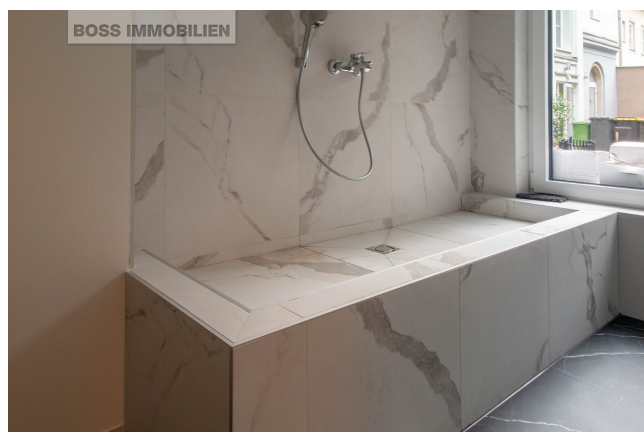
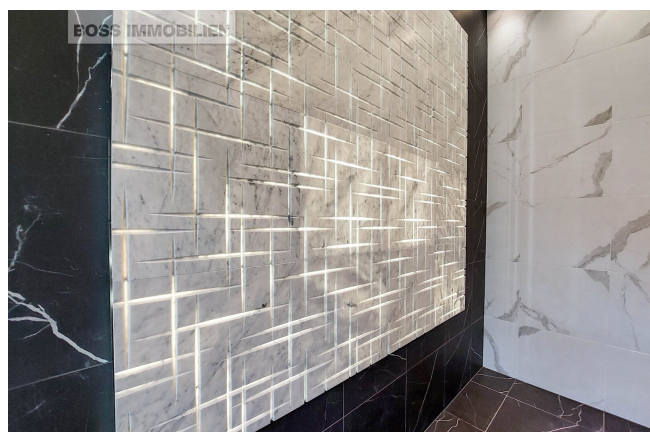


GEPRÜFTE QUALITÄT

**HERAUSRAGENDER  
MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [ögvs.at/6488](https://ögvs.at/6488)







Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Hahn**

+43 699 166 33 655

ah@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



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

|                         |                 |                    |
|-------------------------|-----------------|--------------------|
| <br>48 m²<br>Wohnfläche | <br>2<br>Zimmer | <br>3 m²<br>Loggia |
|-------------------------|-----------------|--------------------|

## Top 11 Kollegiumgasse 5, 4020 Linz

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 Gesamtflächen 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 Ruheroase und sorgt für angenehme Träume. Gleich angrenzend befindet sich das mit Wanne ausgestattete Bad. Das WC ist separat. Die Loggia begehen Sie vom Wohnraum aus und ist südlich ausgerichtet, hier können Sie in Ruhe die Sonne genießen.

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 **Videoüberwachung 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!

## Preise

Die Kosten der Vertragsabwicklung sind vom Mieter zu tragen.  
Die Küche ist im Mietpreis bereits inkludiert.

Die Wohnung wird vom Vermieter vorerst auf 3 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 3 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>

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 <1.025m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap