

## Quadrill\_Urban Living\_Top M513



Quadrill\_Living\_Badezimmer

**Objektnummer: 00040051310058**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	53,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.002,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	793,76 €
<b>Kaltmiete</b>	910,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,22 €

## Ihr Ansprechpartner

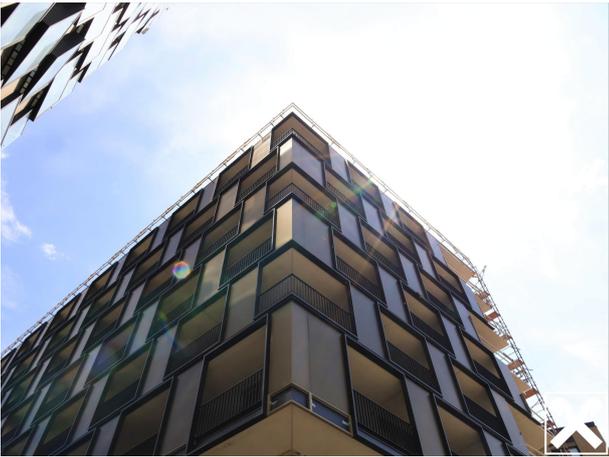


### QUADRILL LIVING Vertriebsteam

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

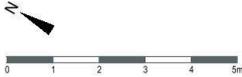
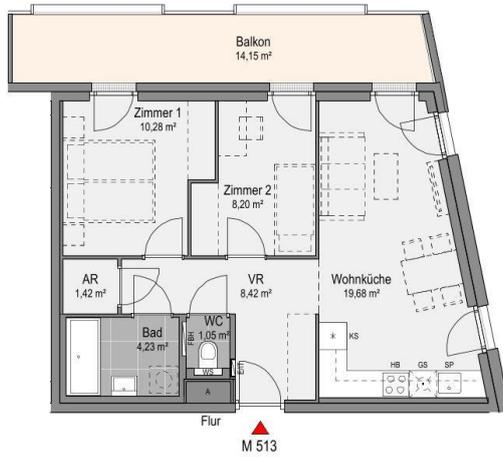
T +43 50 6596 8002 8002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# MEMPHIS

TF MEMPHIS GmbH & Co KG  
Aloisia Bodner-Straße 1  
6330 Kufstein



Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert. Für die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

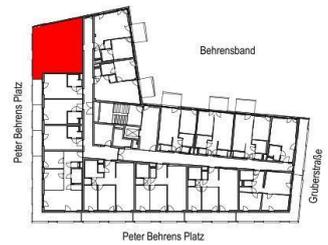
# QUADRILL TABAK FABRIK LINZ

## HAUS MEMPHIS

Gruberstraße 5  
4020 Linz  
5. Obergeschoss  
TOP M 513

Wohnnutzfläche	53,28 m <sup>2</sup>
Balkon	14,15 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH	2,66 m
Einlagerungsraum	Nr. ER M-258
Einfahrt Tiefgarage	Untere Donaulände 70

### LAGEPLAN



### LEGENDE

VR	Vorraum	GS	Geschirrspüler
AR	Abstellraum	HB	Herd / Backrohr
A	Schacht	SP	Spüle
WS	Wohnungsstation	KS	Kühlschrank
FBH	Fußbodenheizungsverteiler		Waschmaschine/ Trockner
E	E-Verteiler		
IT	IT-Verteiler		

[www.quadrill.at](http://www.quadrill.at)

## Objektbeschreibung

Blick auf den Innenhof der denkmalgeschützten Tabakfabrik

Diese kompakt geschnittene Dreizimmerwohnung verfügt über ein Wohnesszimmer mit vollausgestatteter L-förmiger Küchenzeile, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum, sowie einen zugeordneten Einlagerungsraum. Alle Wohnräume verfügen über bodentiefe Fenster bzw. öffnenbare Fenstertüren und führen hinaus auf den umlaufenden großzügigen Balkon, wodurch ein offenes Wohngefühl erzeugt wird. Die Wohnküche hat zusätzlich zwei südlich ausgerichtete französische Balkone.

Die Fußbodenheizung und die Möglichkeit zur sanften Stützkühlung in den Sommermonaten sorgen für angenehme Raumtemperatur.

Geplante Fertigstellung des Projektes: Q4 / 2025

Voraussichtliche Übergabe der Wohnungen: erstes Quartal 2026

Für Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Auf der Projektpage [www.quadrill.at](http://www.quadrill.at) können Sie Ihre Wunschwohnung auch gerne mittels Wohnungsfinder direkt anfragen!

Visualisierungen: © Zechner & Zechner – expressiv

Webcam: © foto-webcam\_Bodner

Fotos: © Gregor Hartl

Anfragen über:

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH

QUADRILL LIVING Vertriebsteam

living@quadrill.at

Europaplatz 1a

4020 Linz

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass die Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH nicht als Doppelmaklerin tätig ist und mit der Auftraggeberin in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.