

## **Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Ausblick im 20.OG**



**Objektnummer: 71076**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 37,75 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Gesamtmiete                   | 849,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 666,39 €                         |
| Kaltmiete                     | 771,82 €                         |
| Betriebskosten:               | 105,43 €                         |
| USt.:                         | 77,18 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

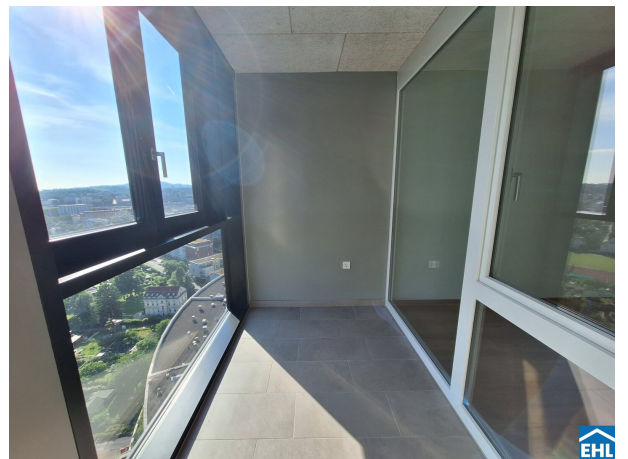
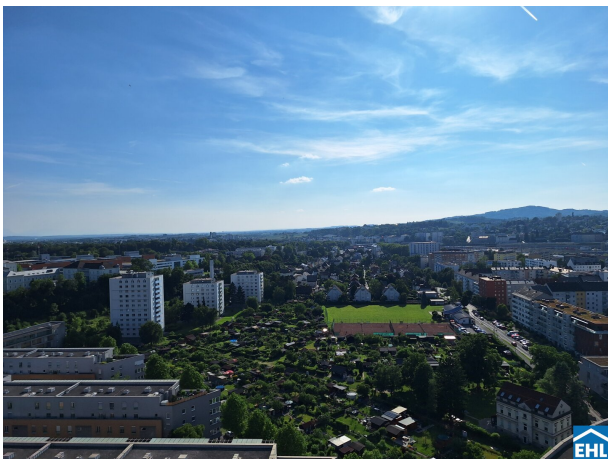
## Ihr Ansprechpartner



**Regina Zwirchmaier**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien















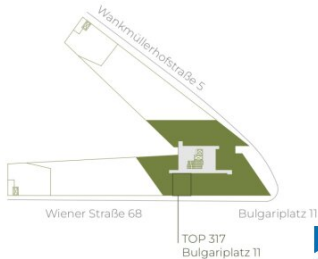
TOP 317



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

20. OBERGESCHOSS | TOP 317

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Wohnküche             | 22,63 m <sup>2</sup>       |
| Bad/WC                | 5,08 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer                | 10,04 m <sup>2</sup>       |
| Loggia                | 4,42 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>42,17 m<sup>2</sup></b> |



## Objektbeschreibung

### **Willkommen im High Five – Ihr neues Zuhause ab 01. Juni 2025 mit grandioser Aussicht!**

Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in dem neu errichteten Tower am Bulgariplatz in Linz. Mit 328 modernen 1-4 Zimmer-Mietwohnungen von 32-77 m<sup>2</sup> auf 20 Stockwerken bieten wir Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Erleben Sie urbanen Komfort in einem Gebäude, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten eröffnet. **Jetzt Musterwohnungen besichtigen und den ersten Schritt in Ihr neues Leben wagen!**

Hier das Video der möblierten Musterwohnungen (nur die Musterwohnungen sind möbliert):

2 Zimmer Wohnung: <https://youtube.com/shorts/1F0K8mDjwLY?si=ELwWb7Rxmt2agl4n>

3 Zimmer Wohnung: [https://youtube.com/shorts/Hq17Iz9H\\_Rk?si=1E6boLwECXorY0NG](https://youtube.com/shorts/Hq17Iz9H_Rk?si=1E6boLwECXorY0NG)

### **Fantastische Aussichten und höchste Lebensqualität**

Das High Five begeistert mit großzügigen Fensterflächen, die ab dem 5. OG atemberaubende Ausblicke auf die Stadt bieten. Jedes Apartment ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet Ihnen mit Fußbodenheizung und einem eleganten Design-Vinylboden ein erstklassiges Wohnambiente und ein behagliches Raumklima. Jede Wohnung verfügt über eine private Außenfläche in Form von Loggia, Balkon oder einem Eigengarten.

### **Flexibilität für Ihre Bedürfnisse**

Unsere flexiblen Möglichkeitenräume stehen allen Bewohnern für Co-Working, Homeoffice, Yoga oder Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Gestalten Sie Ihre Arbeits- und Freizeitgestaltung ganz nach Ihren Wünschen!

### **Grünflächen für Erholung und Lebensqualität**

4 Begrünte Dachoasen laden zum Entspannen und Genießen ein und sorgen für Platz zum Durchatmen. Ansprechend gestaltete Wege führen durch üppige Bepflanzung zu Kinderspielflächen und versteckten Rückzugsorten.

### **Optimale Anbindung und zentrale Lage**

Die Lage am Bulgariplatz im Süden von Linz besticht durch Ihre exzellente Verkehrsanbindung und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt. Mit nur 3 Minuten zur Autobahn A7 und 5 Minuten mit der Straßenbahn zum Hauptbahnhof oder in 12 Minuten am Taubenmarkt sind Sie perfekt vernetzt. Mit dem Fahrrad gelangen Sie ebenfalls in weniger als 15 Minuten ins Stadtzentrum als auch zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Ob Innenstadt oder Naherholung – hier haben Sie alles schnell erreicht.



- 328 Mietwohnungen
- 4 Möglichkeitenräume (Co-Working-, Yoga-, Besprechungsraum)
- 1-4 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 32 und 77 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit privater Freifläche
- Einlagerungsräume
- Fahrradabstellraum
- Vier begrünte Dachterrassen
- Üppig bepflanzte Außenanlage mit Kinderspielplatz
- 156 Tiefgaragenstellplätze. Ein Stellplatz kann um EUR 110,00 brutto pro Monat angemietet werden.

### **Ausstattung der Wohnungen:**

- Jede Wohnung mit hochwertiger Einbauküche und Geschirrspüler
- Großzügige Fensterflächen und atemberaubender Ausblick ab dem 5. OG
- Sonnenschutzglas und innenliegende Verschattungsmöglichkeit
- Hochwertiger Design-Vinylboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung über Fernwärme

Bei den Fotos handelt es sich um die Musterwohnung. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezugsfertig:** 01. Juni 2025

**Nebenkosten:** 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap