

Familienwohnung mit drei Schlafzimmern und großer Donauterrasse



Objektnummer: 3040/2292

Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4085 Niederranna
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,50 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	630.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Anton Hamedinger

FIT-am Immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T +43 7248 63 293
H +43 650 381 4725







OG1_Top 4

Wohnnutzfläche

• Vorraum	8,23 m²
• Wc	1,99 m²
• Garderobe	2,84 m²
• Kochen_Essen_Wohnen	45,35 m²
• Schlafen	11,60 m²
• Bad	7,48 m²
• Schlafen	11,49 m²
• Schlafen	14,54 m²

Wohnnutzfläche gesamt 103,52 m²

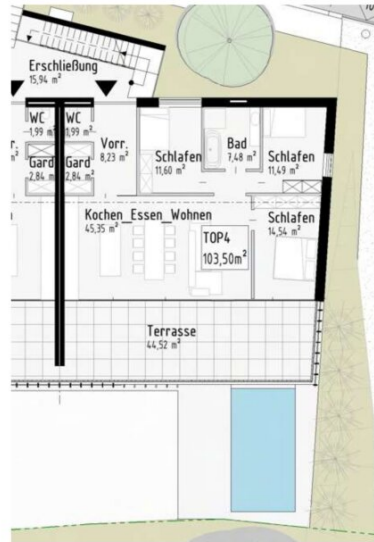
• Terrasse / Loggia	44,52 m²
• Lagerraum	3,75 m²

Nebenfläche 48,27 m²



DAS UFERHAUS

Wohnungen



REMAX

Objektbeschreibung

Projektvorstellung am Samstag, 10. Oktober 2026 von 13 - 15 Uhr

Anmeldung erforderlich!

[Hier](#) Besichtigungstermin buchen!

Top 4 ist die ideale Wahl für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die zusätzliche Räume für Homeoffice, Gäste oder Hobbys benötigen. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und kombiniert drei Schlafzimmer mit einem großzügigen Wohnbereich und einer rund 44,52 m² großen Terrasse beziehungsweise Loggia.

Der offen angelegte Koch-, Ess- und Wohnbereich umfasst rund 45,35 m². Er bietet ausreichend Platz für eine großzügige Küche, einen zentralen Essbereich und eine gemütliche Wohnzone. Die großflächige Verglasung in Richtung Donau sorgt für viel Licht und macht die Aussicht zu einem festen Bestandteil des täglichen Wohnens.

Drei separat begehbare Schlafzimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das größte Schlafzimmer verfügt über rund 14,54 m², die beiden weiteren Räume über rund 11,60 m² und 11,49 m². Dadurch eignet sich die Wohnung hervorragend für eine Familie mit zwei Kindern, aber ebenso für die Kombination aus Schlafzimmer, Gästezimmer und Büro.

Ein rund 7,48 m² großes Badezimmer, ein separates WC, ein Vorraum und eine eigene Garderobe vervollständigen den funktionalen Grundriss. Ein separater Lagerraum mit rund 3,75 m² schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände.

Die Ausstattung verbindet natürliche Materialien mit moderner Gebäudetechnik. Eichenparkett, großformatiges Feinsteinzeug, dreifach isoliertverglaste Fenster, elektrische Beschattung und eine über die zentrale Luftwärmepumpe betriebene Fußbodenheizung bilden die Grundlage für hochwertigen und energieeffizienten Wohnkomfort.

Die Lage eignet sich besonders gut für Familien: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule und ein Lebensmittelmarkt befinden sich im rund zehn Autominuten entfernten Hofkirchen im Mühlkreis. Gleichzeitig liegen Donauufer und Natur unmittelbar vor der Haustür. Passau und Linz sind bequem erreichbar.

Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur

Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

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://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>