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

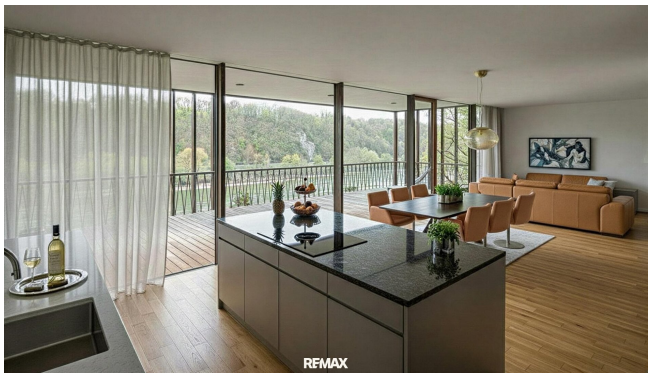


Anton Hamedinger

FIT-am Immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

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


RE/MAX
ReRender


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


DAS UFERHAUS
DAS UFERHAUS
DAS UFERHAUS
RE/MAX

OG1_Top 4

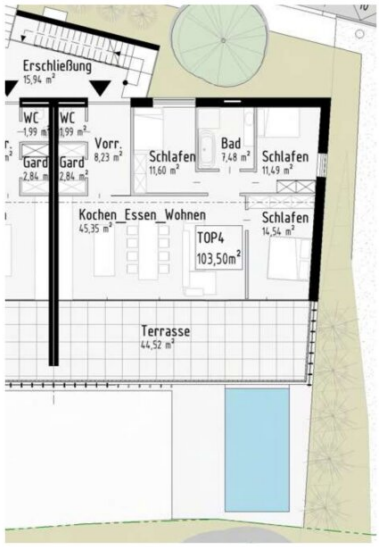
Wohnnutzfläche

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



RE/MAX

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

in 4085 Niederranna 34

ein Projekt der Grömer Verwaltungs GmbH

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Symbolfoto

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

ALLGEMEIN

Der in der Folge beschriebene Leistungsumfang bezieht sich auf das Objekt „DAS UFERHAUS“ in Niederranna.

Grundlage für diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind:

a) die OÖ. Bauordnung, gültige Fassung Dezember 2021
b) die OIB-Richtlinien, gültige Fassung Dezember 2021
c) die einschlägigen technischen und rechtlichen Ö-Normen, gültige Fassung Dezember 2021
d) die aktuelle Rechtslage und die erteilten Bewilligungen

LAGE

Das beschriebene Projekt besteht aus einem Gebäude mit insgesamt 5 (fünf) Eigentumswohnungen, 10 PKW-Stellplätzen (davon 8 überdacht), einem gemeinsamen Kellerbereich unter dem Carport mit 5 (fünf) Abstellräumen, einem Lagerraum und einem Technikraum, sowie einem gemeinsamen Gartenbereich (zum Donauufer hin) und liegt in 4085 Niederranna.

AUFSCHLIESSUNG

Abwasserentsorgung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Niederranna.

Regenwasserentsorgung: Das Regenwasser wird in die Donau abgeleitet.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.

Heizung: Die fünf Wohnungen werden über eine gemeinsame Wärmepumpe beheizt.
Die Abrechnung erfolgt mit den Eigentümern über Wärmemengenzähler.

Stromversorgung: Anschluß an das Netz der Netz OÖ (Energie AG).
Vom Eigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt über den Energieversorger.

Telekommunikation: Es wird ein Glasfaseranschluss hergestellt.
Vom Eigentümer kann ein entsprechender Vertrag mit dem Telefonanbieter abgeschlossen werden.

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

BAUTECHNIK

TRAGENDE KONSTRUKTION:

Die tragenden Wände bestehen in UG und EG aus STB- bzw. Ziegelmauerwerk, im OG aus einer Holzmassivwand mit gedämmter, hinterlüfteter Blechfassade.
Die Geschoßdecken über UG und EG bestehen aus ca. 25 cm STB bzw. lt. Statik, die oberste Geschoßdecke aus 14cm BSP- Platten, entsprechend den statischen Vorgaben mit einem der Bauordnung entsprechenden Aufbau.

FASSADE: UG und OG Putzfassade nach Wahl des Bauherrn, im OG Blechfassade

DACH: Flachdachabdichtung mit 2- lagigem Polymerbitumen und einer Wärmedämmung mit 14cm PIR-Dämmung + Gefälledämmung im Mittel von 10cm EPS

BAUTECHNIK DETAIL

WÄNDE:

Stahlbeton Außenwände (im UG in erdberührten Bereichen) – von innen nach außen:
Kalk-Gipsputz 1,50cm
Stahlbetonwand 25cm
XPS 20cm
Glasfasergewebe
Putz 0,50cm

Ziegelmauerwerk Außenwände – von innen nach außen:
Kalk-Gipsputz 1,50cm
Hochlochziegel 44cm
Leichtmörtelputz 2,00cm

OG Holzmassiv Außenwände – von innen nach außen:
Gipskartonwand (Stahl-UK integriert) 10,00cm
BBS Holz massiv 8,00cm
Mineralwolle vollflächig 16,00cm
Unterspannbahn
Hinterlüftung / Holzlattung
Blechfassade

Wohnungstrennwände lt. Beschreibung od. Gleichwertiges:
Kalk-Gipsputz 1,50cm
Ziegelmauerwerk 20,00cm
Splitrock Mineralwolle 5,00cm
Ziegelmauerwerk 20,00cm
Kalk-Gipsputz 1,50cm

Innenwände/Zwischenwände:
GK – Wand 2fach beplankt – weiß gefärbelt mit einer Schattennut zur Decke
(ESTW CW75/125mm 49dB 4GKPl.)
Ausgenommen Wände zu Abstellräumen, WC und Bad – hier nur 1fach beplankt

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

BODEN/DECKENAUFBAU:

Boden
Parkettboden
Heizestrich
Folie
EPS-Dämmplatte
Dämmschüttung EPS zementgebunden, bzw. zementgebundene Splittschüttung
U- Beton

Boden Balkon EG und OG
WPC-Dielen
Aluunterkonstruktion
Schutzvlies / Bautenschutzmatte
Abdichtung mit 2 - lagigem Polymerbitumen
PUR / PIR Dämmung im Gefälle
Dampfsperre
BBS-Decke

Boden Balkon OG über beheizten Räumen
WPC-Dielen
Aluunterkonstruktion
Schutzvlies / Bautenschutzmatte
Abdichtung mit 2 - lagigem Polymerbitumen
EPS W25 Gefälledämmung im Mittel 6cm
PUR / PIR-Dämmung 10,00cm
Dampfsperre
BSP-Decke lt. Statik

Boden Terrasse UG
WPC-Dielen
Aluunterkonstruktion
Drainagebeton 20cm
Frostkoffer

Flachdachkonstruktion:
Abdichtung mit 2 - lagigem Polymerbitumen
EPS W25 Gefälledämmung 2% im Mittel 10cm
PIR-Dämmung 10cm
Dampfsperre
BSP-Decke 14,00cm lt. Statik

TREPPEN: Treppenturm von UG – OG
STB- Fertigtreppen mit Stahlgeländer

BALKONE / TERRASSE OG: Stahlkonstruktion

ÜBERDACHUNG CARPORT: Stahlkonstruktion

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

FENSTER:	Holzalufenster od. Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert ca. 0,65W/m²K) U-Wert Fenster gesamt ca. 0,71 W/m²k (+/- 0,1 W/m²k). Innen Fichtenholz, außen Alu-Deckschale ausgeführt mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. fix verglast. Fensterbänke außen: Alu beschichtet lt. Standardkollektion Fensterbänke innen: Mit Kunststoffbeschichtung und weiße gesofteter Kante
BESCHATTUNG:	Alle Fenster in den Wohneinheiten werden mit elektrischen Raffstores / Zipscreens od. elektr. Rollläden ausgestattet. Die große Glasfront Richtung Donau ist ohne zus. Beschattung (großer Terrassenvorsprung)
EINGANGSTÜREN:	Eingangsportal aus therm. getrennten Aulprofilen mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert ca. 0,65W/m²K) und Zylinderschloß mit 3 Stk. Schlüssel U- Wert Gesamtkonstruktion ca. 1,00 W/m²k (+/- 0,1 W/m²k). Farbe innen und außen in RAL lt. Angabe
INNENTÜREN:	Röhrenspantüren stumpf einschlagend, weiß lackiert, inkl. stumpfeinschlagender Stahlzargen (Marke Domoferm Profil 47_G od. gleichwertiges) mit Schattennut, weiß lackiert, mit Buntbartschloß. Beschläge verchromt oder Chrom satiniert.

OBERFLÄCHEN BÖDEN / WÄNDE / DECKEN

OBERFLÄCHEN:	**Außenwände innen** Gipsputz bzw. Gipskartonplatte weiß gestrichen
INNENWÄNDE:	Gipskartonwände weiß gestrichen
DECKENFLÄCHEN:	abgehängte Gipskartondecken, weiß gestrichen
BÖDEN:	<u>Bodenbelag Wohnungen:</u> Parkettboden geklebt – Eiche Produkt: Weitzer WPCHARISMA EINBLATT Eiche Kaschmir WILD GEF. GEBÜRSTET 11mm mit ca. 2,5mm Nutzschicht od. Ähnliches.



DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

Bodenbelag WR / Bad / WC:
Feinsteinzeug: Flaviker Navona Honey Cross, od. Navona Gey Vein
Größe: **60 x 120cm**
Produkt:





Wandbelag WR / Bad / WC
Produkt: gleich wie Bodenbelag WC / Bad
Verfliesungshöhe: im Bereich der Dusche raumhoch
WC-Rückwand bis zu einer Höhe von 120cm
Bereich des Waschbeckens bis zu einer Höhe von 120cm
restl. Wände mit Anstrich Nassabriebklasse 1
Größe: **60 x 120cm**

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

GEBÄUDETECHNIK

HEIZUNG:	**Alle Wohnungen** sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und werden über eine zentrale Luftwärmepumpe beheizt. Jede Einheit ist mit einem eigenen Fußbodenheizkreisverteiler ausgestattet, an dem jeder Raum gesondert angebunden ist. Die Temperaturregelung erfolgt zentral und außentemperaturgeführt.
WARMWASSER:	Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt zentral über den gemeinsamen Technikraum und wird in den Wohnungen gesondert abgelesen, bzw. ist hier ein extra Zähler für das Warmwasser installiert.
ELEKTROTECHNIK:	Gemäß ÖVE- und EVU-Vorschriften. Decken- und Wandauslässe komplett mit Schalter und Steckdosen, Standard weiß, lt. beiliegendem Installationsplan. EDV – Verkabelung Cat 6 – bis zu einem zentralen Punkt Leerverrohrung zum Technikraum für einen Glasfaseranschluss Fernsehversorgung über Sat-anlage. Außenbeleuchtung im Bereich des Carports und den Abstell- und Nebenräumen.
STELLPLATZ:	Die Wohnanlage verfügt über eigene Parkplätze. **Pro Einheit sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen.** Je einer der beiden Stellplätze pro Wohneinheit hat eine Leerverrohrung für eine Ladestation (diese ist vorerst nicht installiert). Sollte dies in späterer Folge erfolgen, muss dies gesondert mit dem Energieversorger abgesprochen, bzw. genehmigt werden.

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

SANITÄRAUSSTATTUNG JE WOHNEINHEIT:

1 Stk. Waschmaschinenanschluss (Top 1-4 im Bad, Top 5 im Hauswirtschaftsraum)
1 Stk. Ausgussbecken (nur in Top 5 im Hauswirtschaftsraum) inkl. Armatur

Artikel	Foto	STK	Beispielhaftes Fabrikat
WC Anlage Wandtiefspül-WC mit Deckel		1	Laufen Pro S – WC-Tiefspüler mit WC- Deckel mit Absenkautomatik
Urinal mit Deckel **335x280x495**		1 (nur Top 5)	Laufen VILA 2.0 Absauge-Urinal, Wasserzulauf innen, spülrandlos, mit Löchern für Deckelmontage
Waschtisch **600x450x95mm**		1 (Top 1-4) bzw. 3 (Top 5)	Laufen Pro S – 600 x 450 x 95mm
Handwaschbecken **480x280**		1 (nur Top 1-4)	Laufen Pro S
WT-Armatur verchromt		1	ALVA Una Waschtischarmatur od. ähnliches
Waschtischarmatur		1 (Top 1-4) bzw. 3 (Top 5)	Ideal Standard – Ceraflex hoher Auslauf od. ähnliches
Duschrinne		1	Tece Duschrinne 900mm

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

DAS UFERHAUS

architektur mugrauer ZT GmbH
Architekt Dipl. Ing. Jochen Mugrauer

Stand: August 2026

Brausestangenset		1	ALVA Varia Brausestangenset 60cm verstb. Wandbf.,HB 1-fach,BS 150cm,Chrom

ELEKTROAUSSTATTUNG DES ALLGEMEINBEREICHS:

CARPORT

4 Stk. Lichtauslässe (Decke) über Bewegungsmelder
3 Stk. Bodenauslässe für E-Auto Ladestationen mit je 2 Lademöglichkeiten

PRESSKIESWEGE (ZUM TREPPENTURM, ZUM TREPPELWEG BZW ZUR TERRASSE TOP1)

CA.14 Stk. Wegeleuchten über Bewegungsmelder

ZUGANG VOM CARPORT ZU AR UND LAGER

6 Stk. Lichtauslass (Wand) über Bewegungsmelder

ABSTELLRÄUME WOHNUNGEN UNTER CARPORT

1 Stk. Lichtauslass (Decke) über Ausschaltung je AR
1 Stk. Einzelsteckdosenauslass je AR
1 Stk Lichtauslass (Decke) über Bewegungsmelder am Gang

LAGER

4 Stk. Lichtauslass (Decke) über Bewegungsmelder
1 Stk. Kemper frostsichere Aussenarmatur

TREPPENTURM

8 Stk. Lichtauslässe (Decke) über Bewegungsmelder
6 Stk. Lichtauslässe (Wand entlang Treppen) über Bewegungsmelder

TECHNIKRAUM WOHNUNGEN

1 Stk. E-Verteilerschrank inkl. Leerverrohrung aufs Dach
1 Stk. Lichtauslass (Decke) über Ausschaltung
1 Stk. Einzelsteckdosenauslass
1 Stk. Doppelsteckdosenauslass
1 Stk. Rauchwarnmelder
1 Stk. Anschluss Wärmepumpe

GEMEINSCHAFTSBEREICH GARTEN / POOL / ÜBERDACHTE TERRASSE

1 Stk. Kemper frostsichere Außenarmatur
2 Stk. Einzelsteckdosenauslass
2 Stk. Lichtauslässe (Terrassendach) über Ausschaltung

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

Pooltechnik in Technikschacht

ELEKTROAUSSTATTUNG JE WOHNUNG TOP 1-4:

ZUGANGSBEREICH

1 Stk. Klingeltaster + Gegensprechanlage

VORRAUM

1 Stk. Gegensprechanlage
2 Stk. Lichtauslässe (Decke) über Wechselschaltung
1 Stk. Rauchwarnmelder
1 Stk. Einzelsteckdosenauslässe

GARDEROBE

1 Stk. Elektroverteiler in Wandnische
1 Stk. Lichtauslass (Decke) über Wechselschaltung (gemeinsam mit Vorraum)
2 Stk. Einzelsteckdosenauslässe
1 Stk. Rauchwarnmelder

WC

1 Stk. Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
1 Stk. Einzelsteckdosenauslass

BAD

1 Stk. Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
1 Stk. Lichtauslass (Wand) über Ausschaltung
2 Stk. Doppelsteckdosenauslässe
1 Stk. Einzelsteckdosenauslass
1 Stk. Rauchwarnmelder

ABSTELLRAUM

1 Stk. Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
2 Stk. Einzelsteckdosenauslässe

SCHLAFEN (2 x pro WOHNUNG)

2 Stk. Doppelsteckdosenauslässe
2 Stk. Einzelsteckdosenauslässe
1 Stk. Rolladenanschluss
1 Stk. Lichtauslass (Decke) über Wechselschaltung
2 Stk. Lichtauslass (Wand) über Ausschaltung
1 Stk. Rauchwarnmelder
1 Stk. CAT7 Auslass

KOCHEN / ESSEN / WOHNEN

8 Stk. Doppelsteckdosenauslässe

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

4 Stk.	Einzelsteckdosenauslässe
3 Stk.	Rolladenanschlüsse
2 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Ausschaltung
2 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Wechselschaltung
2 Stk.	Wechselschalter für Terrassen / Balkonlicht
1 Stk.	Dunstabzuganschluss
1 Stk.	Ceranfeldanschluss
1 Stk.	Backofenanschluss
2 Stk.	Rauchwarnmelder
1 Stk.	CAT7 Auslass
1 Stk.	TV-Auslass

TERRASSE / BALKON

3 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Wechselschalter
1 Stk.	Doppelsteckdosenauslass
1 Stk.	Kemper frostsichere Aussenarmatur

GARTENBEREICH (nur TOP 1 und 2)

	Pooltechnik in Technikschacht
1 Stk.	Einzelsteckdosenauslass (für Mähroboter etc.)

ELEKTROAUSSTATTUNG TOP 5:

ZUGANGSBEREICH

1 Stk.	Klingeltaster + Gegensprechanlage

VORRAUM

1 Stk.	Gegensprechanlage
2 Stk.	Lichtauslässe (Decke) über Wechselschaltung
1 Stk.	Rauchwarnmelder
1 Stk.	Einzelsteckdosenauslässe

GARDEROBE

1 Stk.	Elektroverteiler in Wandnische
2 Stk.	Lichtauslässe (Decke) über Wechselschaltung (gemeinsam mit Vorraum)
2 Stk.	Einzelsteckdosenauslässe
1 Stk.	Rauchwarnmelder

WIRTSCHAFTSRAUM

1 Stk.	Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
2 Stk.	Doppelsteckdosenauslässe
1 Stk.	Einzelsteckdosenauslass
1 Stk.	Rauchwarnmelder

BACKKITCHEN

1 Stk.	Lichtauslass in Decke (Spot) über Türkontaktschaltung
3 Stk.	Doppelsteckdosenauslässe
1 Stk.	Einzelsteckdosenauslass

WC

1 Stk.	Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
1 Stk.	Einzelsteckdosenauslass

BAD

3 Stk.	Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
1 Stk.	Lichtauslass (Wand) über Ausschaltung
2 Stk.	Doppelsteckdosenauslässe
1 Stk.	Einzelsteckdosenauslass
1 Stk.	Rauchwarnmelder

GANG

2 Stk.	Lichtauslass in Decke (Spot) über Ausschaltung
2 Stk.	Einzelsteckdosenauslässe

SCHLAFEN (2 x)

2 Stk.	Doppelsteckdosenauslässe
2 Stk.	Einzelsteckdosenauslässe
2 Stk.	Rolladenanschluss
1 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Wechselschaltung
2 Stk.	Lichtauslass (Wand) über Ausschaltung
1 Stk.	Wechselschalter für Terrassenlicht
1 Stk.	Rauchwarnmelder
1 Stk.	CAT7 Auslass

KOCHEN / ESSEN / WOHNEN

8 Stk.	Doppelsteckdosenauslässe
4 Stk.	Einzelsteckdosenauslässe
5 Stk.	Rolladenanschlüsse
3 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Ausschaltung
3 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Wechselschaltung
3 Stk.	Wechselschalter für Terrassen / Balkonlicht
1 Stk.	Dunstabzuganschluss
1 Stk.	Ceranfeldanschluss
1 Stk.	Backofenanschluss
2 Stk.	Rauchwarnmelder
1 Stk.	CAT7 Auslass
1 Stk.	TV-Auslass

TERRASSE

Ca. 10 Stk.	Lichtauslass (Decke) über Wechselschalter
3 Stk.	Doppelsteckdosenauslass
2 Stk.	Kemper frostsichere Aussenarmatur

SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,

• sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
• sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind,

ohne, dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich die Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.
Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.
Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, daß vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.
Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

GEWÄHRLEISTUNG:
Risse:
Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.
Silikon- und Acrylfugen:
Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.
Abnutzungen:
Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

SONDERWÜNSCHE:
• Änderungen durch Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Die Änderungswünsche werden bereits im Kaufanbot festgehalten und von der Projektleitung schriftlich genehmigt.
• Sich daraus ergebende Kosten werden bekanntgegeben, z.B. Planänderungen der Ausführungs- und Detailpläne oder behördlicher Bestands- und Nutzwerterstellungspläne sind nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend zu vergüten.

Objektbeschreibung

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 isolierverglaste 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