Hochwertige Gartenresidenz mit großzügigem Wohnbereich



Objektnummer: 3040/2290

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:	104,03 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	195,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

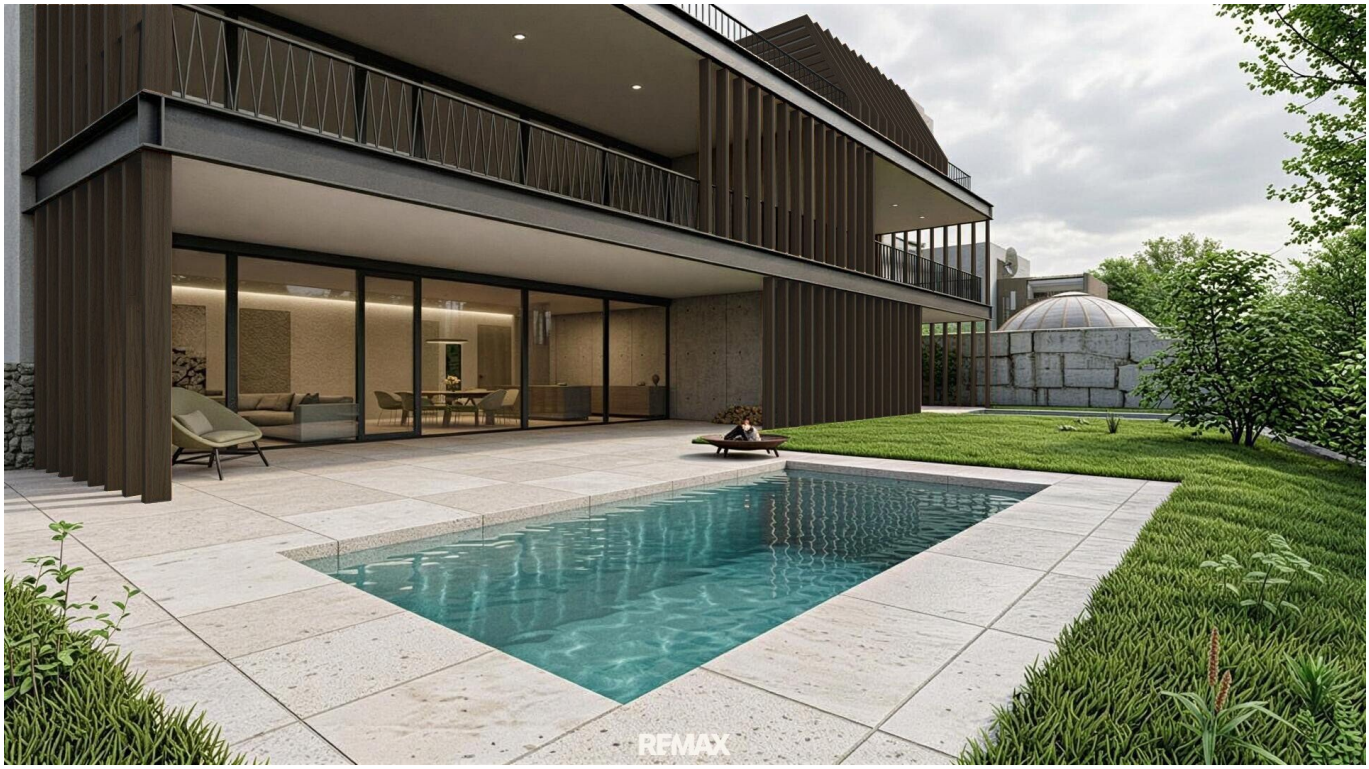
Ihr Ansprechpartner



Anton Hamedinger

FIT-am Immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T +43 7248 63 293


RE/MAX


RE/MAX
ReRender


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

EG_Top 2

Wohnnutzfläche

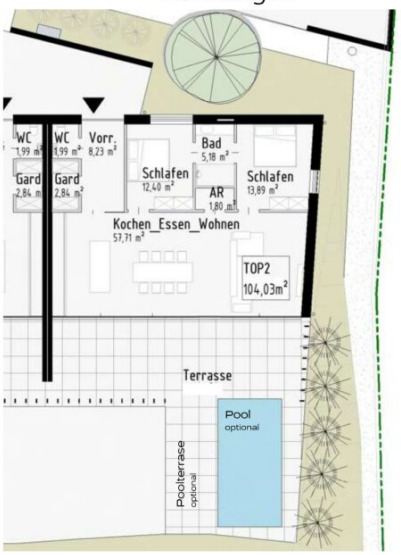
Vorraum	8,23 m²
Wc	1,99 m²
Garderobe	2,84 m²
Kochen_Essen_Wohnen	57,71 m²
Schlafen	12,40 m²
Abstellraum	1,80 m²
Schlafen	13,89 m²
Bad	5,18 m²
Wohnnutzfläche gesamt	**104,03 m²**

Terrasse	49,15m²
Gartenfläche	ca. 195 m²
Lagerraum	3,75 m²
Pool OPTIONAL	
Nebenfläche	**247,90 m²**



DAS UFERHAUS

Wohnungen



RE/MAX

Objektbeschreibung

Top 2 präsentiert sich als exklusive Gartenwohnung für Menschen, die modernes Wohnen, einen großzügigen Außenbereich und die unmittelbare Nähe zur Donau miteinander verbinden möchten.

Auf rund 104,03 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie ein offenes und zugleich klar strukturiertes Raumkonzept. Der beinahe 58 m² große Koch-, Ess- und Wohnbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Hier entstehen ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, entspannte Abende und repräsentatives Wohnen. Die großflächige Verglasung lenkt den Blick nach draußen und lässt Innen- und Außenbereich optisch miteinander verschmelzen.

Die rund 49,15 m² große Terrasse erweitert den Wohnraum in den Garten. Der etwa 195 m² große Eigengarten bietet viel Privatsphäre und ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Ein eigener Pool ist optional vorgesehen und kann den Garten zu einer exklusiven persönlichen Ruheoase ergänzen.

Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Garderobe und ein wohnungsinterner Abstellraum sorgen für eine komfortable und alltagstaugliche Raumaufteilung. Ein zusätzlicher Lagerraum mit rund 3,75 m² steht außerhalb der Wohnung zur Verfügung.

Die Materialauswahl unterstreicht den hochwertigen Anspruch: geklebter Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, großformatiges Feinsteinzeug im Format 60 × 120 cm in Bad und WC, weiß ausgeführte Innentüren mit Schattennut sowie dreifach isolierverglaste Fenster. Die Fußbodenheizung wird über eine zentrale Luftwärmepumpe versorgt und ermöglicht angenehme Wärme in sämtlichen Räumen.

Die Lage direkt an der Donau macht diese Wohnung zum idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau verbinden möchten. Trotz der naturnahen Umgebung sind Passau, Linz und die regionalen Versorgungszentren gut erreichbar. Laut Projektunterlagen liegt das Gebäude außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs.

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