Exklusive Gartenwohnung mit Donaublick und optionalem Pool



Objektnummer: 3040/2289

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:	103,28 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.

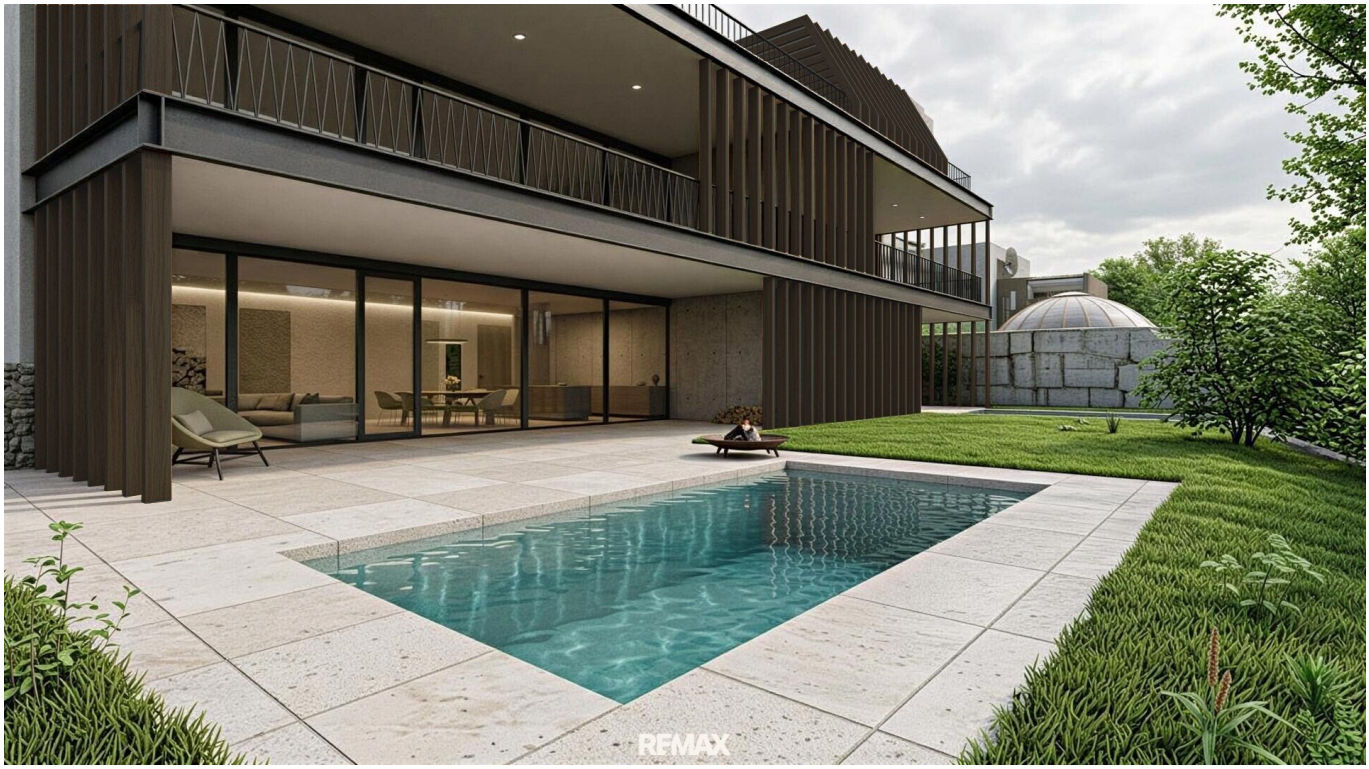
Ihr Ansprechpartner



Anton Hamedinger

FIT-am Immobilien GmbH
Roßmarkt 29
4710 Grieskirchen

T +43 7248 63 293


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
ReRender


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

EG_Top 1

Wohnnutzfläche

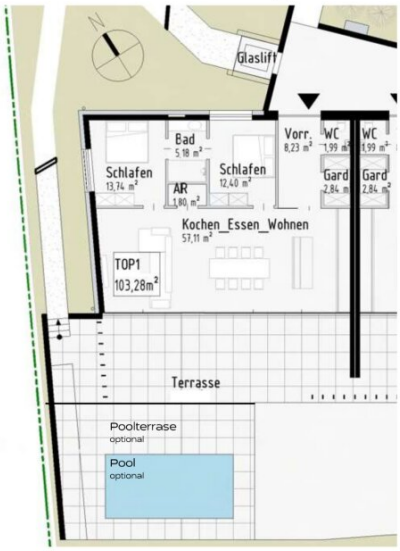
Vorraum	8,23 m²
Wc	1,99 m²
Garderobe	2,84 m²
Kochen_Essen_Wohnen	57,11 m²
Schlafen	12,40 m²
Abstellraum	1,80 m²
Schlafen	13,74 m²
Bad	5,18 m²
Wohnnutzfläche gesamt	**103,28 m²**

Terrasse	55,61m²
Gartenfläche	ca. 195 m²
Lagerraum	3,75 m²
Pool OPTIONAL	
Nebenfläche	**254,36 m²**



DAS UFERHAUS

Wohnungen



RE/MAX

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Top 1 im UFERHAUS verbindet großzügige Architektur, einen weitläufigen privaten Garten und den unverbaubaren Blick auf die Donau zu einem außergewöhnlichen Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung ist der rund 57 m² große, offen gestaltete Koch-, Ess- und Wohnbereich. Großzügige Glasflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und stellen eine direkte Verbindung zur rund 55,61 m² großen Terrasse her. Von hier aus öffnet sich der etwa 195 m² große Eigengarten – ein privater Rückzugsort mit viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Als besonderes Extra kann ein eigener Pool optional realisiert werden.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC, eine Garderobe sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Ein separater Lagerraum mit rund 3,75 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung entspricht dem hochwertigen Gesamtcharakter des Projekts: Fußbodenheizung über eine zentrale Luftwärmepumpe, Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC sowie dreifach verglaste Holz-Alu- beziehungsweise Aluminiumfenster. Elektrische Raffstores, Zipscreens oder Rollläden sind an den dafür vorgesehenen Fenstern eingeplant. Ein Glasfaseranschluss schafft beste Voraussetzungen für Homeoffice und digitales Wohnen.

Für jede Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen. Bei einem Stellplatz wird eine Leerverrohrung für eine spätere E-Ladestation vorbereitet.

Die unmittelbare Donaulage verbindet Ruhe und Natur mit guter Erreichbarkeit: Passau liegt rund 30 Minuten, Linz etwa 45 Minuten entfernt. Hofkirchen im Mühlkreis mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen ist in ungefähr zehn Fahrminuten erreichbar. Laut Projektunterlagen befindet sich die Liegenschaft nicht im hochwassergefährdeten Bereich. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

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