

## **Exklusives Wohnen in der "DonauResidenz"**



**Objektnummer: 785**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4303 St. Pantaleon
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.333,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**

Immolution GmbH















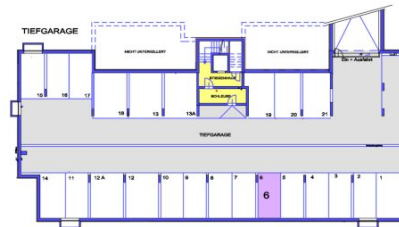
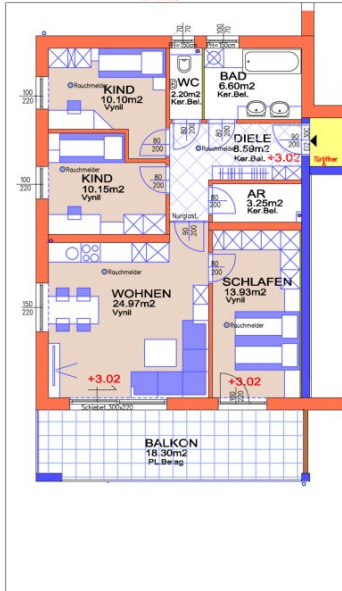




WOHNANLAGE " ANGERWIESE " in 4303 St.Pantaleon

**1. OBERGESCHOSS TOP 6**  
**Wnfl: 79.79m<sup>2</sup> Balkon 18.30m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil 3.37m<sup>2</sup> - 1 Tiefgaragenplatz 13.15m<sup>2</sup>

M 1:100



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in der "DonauResidenz" – Ihr Traumzuhaus in St. Pantaleon

Entdecken Sie die "DonauResidenz", ein herausragendes Wohnbauprojekt, das exklusiven Wohnkomfort in einer idyllischen Naturlandschaft mit städtischer Nähe verbindet. In St. Pantaleon gelegen, bietet dieses elegante Bauvorhaben 13 hochklassige Wohneinheiten, einschließlich zwei luxuriöser Penthouse-Wohnungen mit atemberaubender Dachterrasse.

### Projekt-Highlights:

- **Vielfältige Wohnoptionen:** Die "DonauResidenz" präsentiert ein breitgefächertes Angebot an Wohnungsgrößen und -layouts. Vom effizient gestalteten Apartment bis hin zur geräumigen Familienresidenz – hier finden Sie Ihren persönlichen Wohnraum.
- **Exklusive Penthouse-Wohnungen:** Die beiden Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss repräsentieren den Inbegriff von Luxus und Raffinesse. Mit weitläufigen Grundrissen, beeindruckenden Panoramaaussichten und modernster Innenausstattung bieten sie ein Wohngefühl der Extraklasse.
- **Inklusive Tiefgaragenstellplätze:** Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis inbegriffen ist. Für die Penthouse-Wohnungen sind sogar zwei Stellplätze vorgesehen, um maximalen Komfort zu gewährleisten.
- **Perfekte Lage mit optimaler Anbindung:** Profitieren Sie von der exzellenten Lage der "DonauResidenz". Mit hervorragenden Verkehrsverbindungen erreichen Sie die Stadt Linz in nur 25 Minuten. Genießen Sie urbanes Flair, während Sie in einer ruhigen, grünen Umgebung residieren.
- **Praktische Nahversorgung:** Ein Nebengebäude beherbergt eine Arztpraxis, eine Bäckerei, einen Nahversorger sowie einen Fußpflege-Salon. Diese Einrichtungen tragen zu einem komfortablen und sorglosen Alltag bei.

Die "DonauResidenz" setzt neue Maßstäbe in puncto Qualität, Komfort und exklusiver Lebensweise. Erleben Sie das harmonische Zusammenspiel von Naturverbundenheit und städtischem Komfort. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Informationen und lassen Sie sich die Chance auf Ihr neues Zuhause in der "DonauResidenz" nicht entgehen. Herzlich willkommen in Ihrem neuen Leben!

## **Exklusive Wohngelegenheit in TOP 6 der "DonauResidenz" im 1. Obergeschoss**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in TOP 6 der "DonauResidenz", einem Wohnjuwel, das modernen Wohnkomfort auf einer Fläche von 80 Quadratmetern elegant vereint. Diese Wohnung ist nicht nur räumlich großzügig gestaltet, sondern auch mit besonderen Highlights ausgestattet, die Ihr Wohngefühl auf eine neue Ebene heben.

### **Wohnungsdetails:**

- **Geräumige Loggia:** Die 18 Quadratmeter große, gemütliche Loggia ist das Herzstück dieser Wohnung. Sie bietet einen herrlichen Außenbereich für entspannte Stunden und ist der ideale Ort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen.
- **Effizient genutzter Raum:** Die 80 Quadratmeter Wohnfläche sind intelligent aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Die Räume sind so gestaltet, dass sie maximale Wohnqualität und Flexibilität für Ihre individuelle Einrichtung und Lebensweise bieten.
- **Kellerabteil:** Ein 4 Quadratmeter großes Kellerabteil steht Ihnen zur Verfügung, um persönliche Gegenstände sicher und übersichtlich zu lagern. Dieser zusätzliche Stauraum ist ein wertvolles Plus für ein ordentliches und organisiertes Wohnen.
- **Tiefgaragenplatz:** Für Ihren Komfort und die Sicherheit Ihres Fahrzeugs ist ein Parkplatz in der Tiefgarage im Angebot enthalten. Dieser Aspekt unterstreicht den exklusiven Charakter der Wohnung und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

### **Besonderheiten der Wohnanlage:**

- **Exklusive Wohnlage:** Die "DonauResidenz" steht für hochwertiges Wohnen in einer bevorzugten Lage. Die Wohnung TOP 6 im 1. Obergeschoss ist ein Beweis für den Anspruch an Qualität und Lebensqualität, den diese Wohnanlage bietet.
- **Ideal für verschiedene Lebensstile:** Ob Familien, Paare oder Einzelpersonen – diese Wohnung ist aufgrund ihrer intelligenten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung für verschiedene Bedürfnisse und Lebensphasen ideal geeignet.

### **Fazit:**

In TOP 6 der "DonauResidenz" finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Wohntraum, der modernen Komfort, stilvolles Wohnambiente und praktische Aspekte in perfekter Harmonie vereint. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie, wie exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Wohnanlagen Gestalt annimmt. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung vorzustellen und Sie in der "DonauResidenz" willkommen zu heißen!

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



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap