

## Exklusives Wohnen in der "DonauResidenz"



**Objektnummer: 784**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<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>	399.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.433,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,00 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**









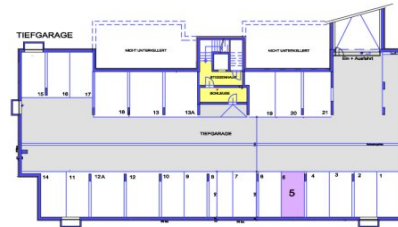
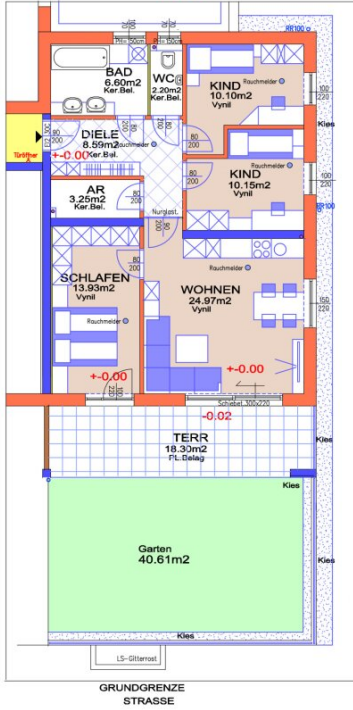






WOHNANLAGE " ANGERWIESE " in 4303 St.Pantaleon

**ERDGESCHOSS TOP 5**  
**Wnfl: 79.19m<sup>2</sup> Terr: 18.30m<sup>2</sup> Garten:40.61m<sup>2</sup>**  
 Kellerabteil 3.79m<sup>2</sup> - 1Tiefgaragenplatz 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!

## **"TOP5" in der "DonauResidenz" - Ihr Traum von der eigenen Gartenwohnung!**

Erleben Sie den Inbegriff modernen Komforts in "TOP5", einer prachtvollen Erdgeschoss-Wohnung im Herzen der "DonauResidenz". Diese exklusive Einheit, mit einer großzügigen Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>, verkörpert perfekt die Balance zwischen Geräumigkeit und gemütlichem Wohnambiente.

- **Innenbereich:** Die Wohnung zeichnet sich durch einen intelligenten Grundriss aus, der modernes Design mit Funktionalität verbindet. Hier finden Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen und Ihren Alltag mit Stil und Eleganz zu gestalten.
- **Private Terrasse und Garten:** Verlängern Sie Ihr Wohnzimmer in die Natur hinaus mit der 18 m<sup>2</sup> großen, überdachten Terrasse, die in den eigenen, 40 m<sup>2</sup> umfassenden Garten übergeht. Diese private Oase bietet nicht nur Raum für Entspannung, sondern auch für gesellige Stunden im Freien.
- **Zusätzlicher Stauraum und Parkplatz:** Neben der Wohnfläche steht Ihnen ein 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Verfügung, ideal für die sichere Aufbewahrung Ihrer Habseligkeiten. Zudem ist ein Tiefgaragenparkplatz im Kaufpreis enthalten, der höchste Bequemlichkeit und Sicherheit für Ihr Fahrzeug garantiert.

"TOP1" ist die ideale Wahl für Familien, Paare oder Singles, die den besonderen Luxus eines eigenen Gartens zu schätzen wissen und gleichzeitig die Vorzüge des Lebens in der "DonauResidenz" genießen möchten. Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause, wo Exklusivität auf Lebensqualität trifft!

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