



Angerwiesenstraße 6/11, 4303 St. Pantaleon | Wohnung | Objektnummer: 787

Exklusives Wohnen in der "DonauResidenz"



Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Lichtenberger

Executive Director

0676/88680886

wol@immolution.at

www.immolution.at/

Immolution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immolution.at | www.immolution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz



Exklusives Wohnen in der "DonauResidenz"



Lage

Stadt Nähe und Idylle zugleich

Beschreibung

Exklusives Wohnen in der "DonauResidenz" – Ihr Traumzu Hause 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 11 der "DonauResidenz"

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in TOP 11 der "DonauResidenz", einer sorgfältig gestalteten Wohnung, die Ihnen nicht nur ein außergewöhnliches Zuhause bietet, sondern auch eine Lebensqualität, die von Exklusivität und Naturverbundenheit geprägt ist.

Wohnungsdetails:

- **Wohnfläche:** Auf 50 m² finden Sie einen optimal gestalteten Wohnraum, der genügend Platz für individuelle Einrichtung und kreative Gestaltung bietet. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu realisieren.
- **Kellerabteil:** Ein praktisches Kellerabteil mit 4 m² steht Ihnen zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände sicher und ordentlich aufzubewahren. Dieser zusätzliche Stauraum ist ein wertvolles Plus für Ihr neues Zuhause.
- **Tiefgaragenparkplatz:** Der im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragenparkplatz bietet Sicherheit und Bequemlichkeit für Ihr Fahrzeug und unterstreicht den hohen Wohnkomfort der Wohnung.

Besonderheiten der Wohnung:

- **Hochwertige Ausstattung:** Genießen Sie den hohen Standard der Ausstattung, die mit modernsten Technologien und qualitativen Materialien Ihren Wohnkomfort auf ein neues Niveau hebt.
- **Barrierefreiheit:** Die barrierefreie Gestaltung der Wohnung macht sie für alle Lebensphasen geeignet und bietet eine hohe Flexibilität in der Nutzung.
- **Ideal für Naturfreunde:** Die Nähe zur Donau und zu umliegenden Naturschutzgebieten ist perfekt für Naturfreunde, Wanderer und Radfahrer, die die Natur in ihrer unmittelbaren Umgebung genießen möchten.
- **Familienfreundliche Umgebung:** Mit einem sicheren und freundlichen Umfeld ist die "DonauResidenz" ideal für Familien. Der Gemeinschaftsgarten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen.

Lage und Umgebung:

In der ruhigen und dennoch zentralen Lage von St. Pantaleon gelegen, bietet die "DonauResidenz" eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Innerhalb von nur 25 Minuten erreichen Sie Linz. Die Nähe zu alltäglichen Annehmlichkeiten wie einer Arztpraxis, Bäckerei, Nahversorger und Fußpflege-Salon macht das Leben hier besonders komfortabel.

**Fazit:**

Die Wohnung TOP 11 in der "DonauResidenz" ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Raum, der modernen Komfort, stilvolles Wohnen und eine Verbindung zur Natur vereint. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer der begehrtesten Wohnanlagen ein neues Kapitel zu beginnen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer persönlichen Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der "DonauResidenz"!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 51 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 52 m ²	Beziehbar:	Herbst 2024
Kellerfläche:	ca. 4 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. Etage	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	18.05.2032
		HWB:	B 32,6 kWh/m ² a
		fGEE:	A+ 0,75

Ausstattung

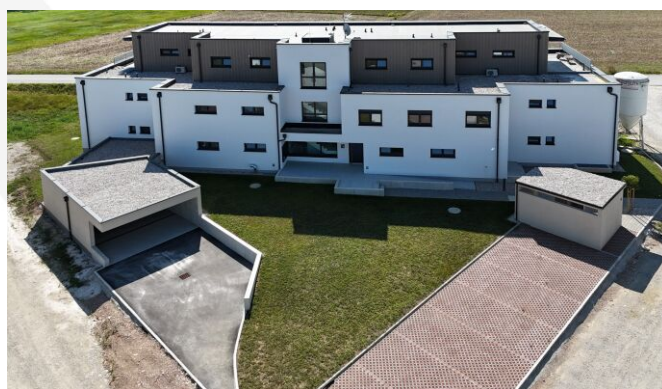
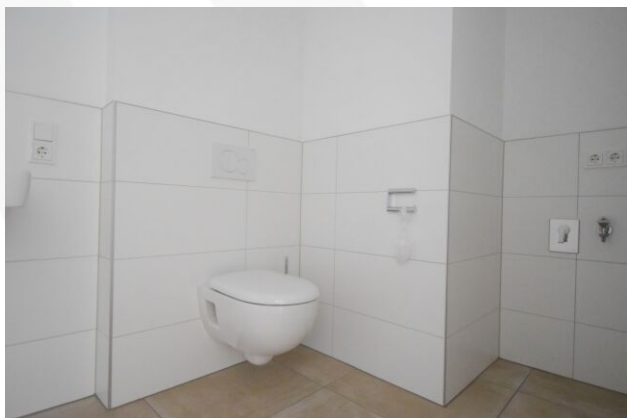
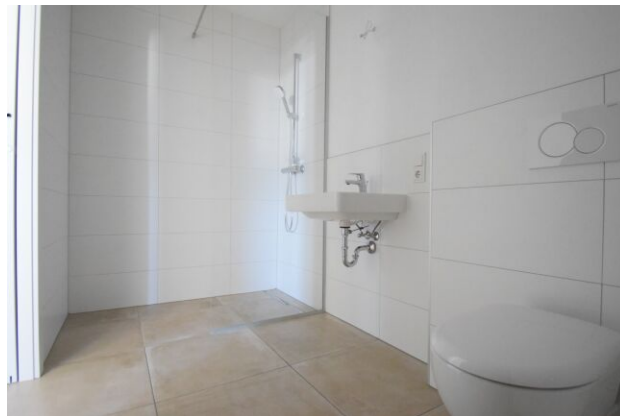
Bauweise:	Massiv	Ausblick:	Grünblick
Dachform:	Flachdach	Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Tiefgarage
Befeuern:	Fernwärme	Extras:	Abstellraum
Energietyp:	KfW-Effizienzhaus 40		

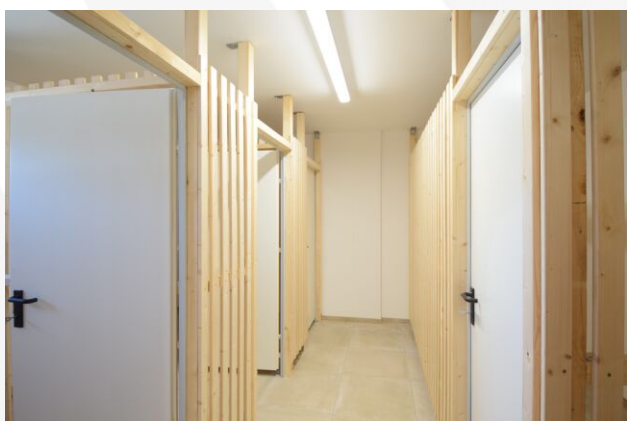
Preisinformationen

Kaufpreis:	234.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	4.500,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	82,00 €	Vertragserrichtungskosten:	1,5% zzgl. USt.
Heizkosten:	50,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	132,00 €		



Weitere Fotos

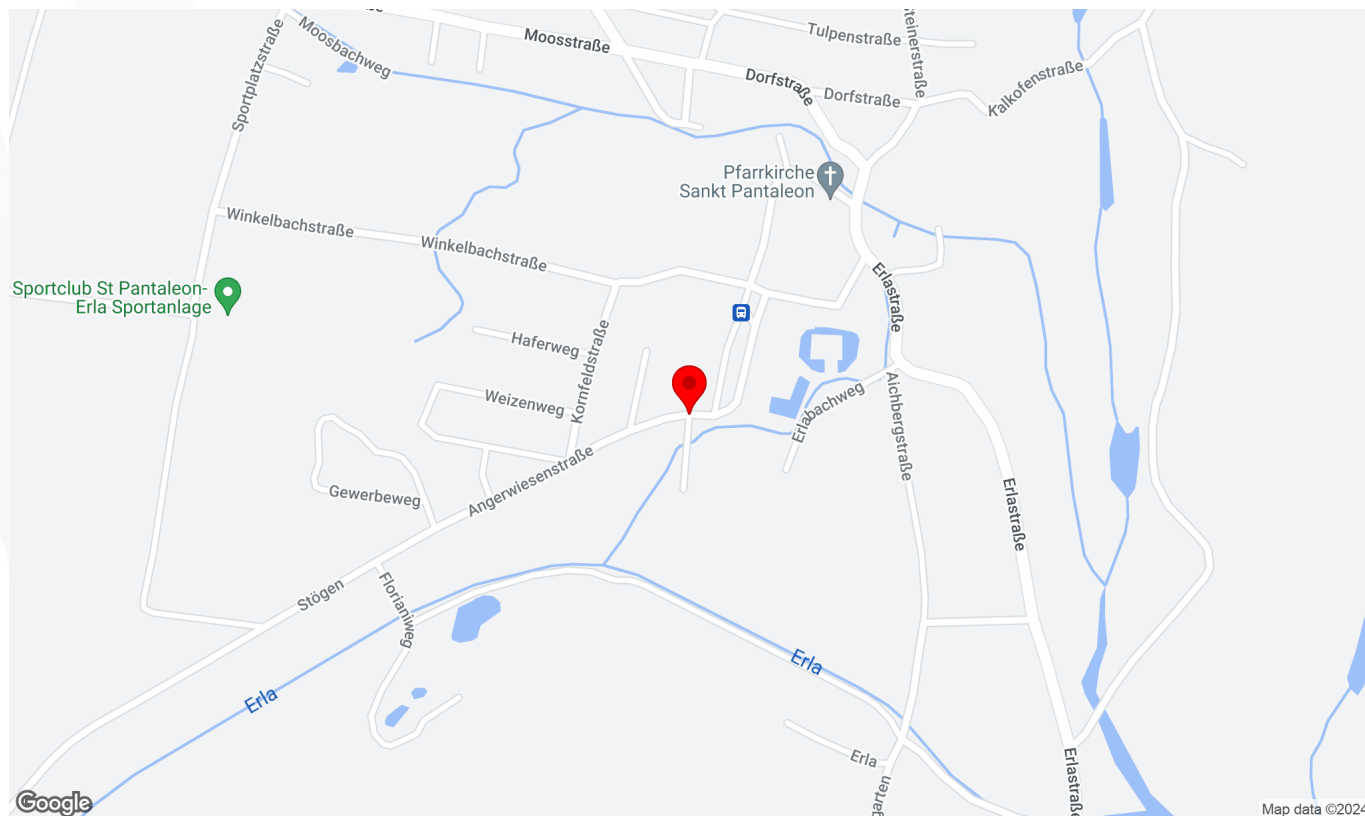






Lage

Angerwiesenstraße 6/11, 4303 St. Pantaleon



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	4.100 m
Apotheke	4.625 m
Klinik	5.575 m

Nahversorgung

Supermarkt	3.575 m
Bäckerei	1.250 m
Einkaufszentrum	6.125 m

Verkehr

Bus	150 m
Autobahnanschluss	3.425 m
Bahnhof	3.475 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	3.925 m

Sonstige

Bank	3.850 m
Geldautomat	3.850 m
Post	4.500 m
Polizei	5.325 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ImmoLution GmbH - Vermarktung | Finanzierung | Leistbares Wohnen

Betriebsstraße 17/2, 4213 Unterweikersdorf

+43 676 88 68 0886 | info@immoLution.at | www.immoLution.at

ATU 74445479 | FN 512344y | Landesgericht Linz

Plan

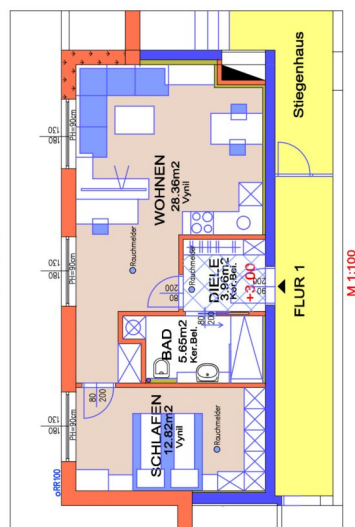


Plan



WOHNANLAGE "ANGERWIESE" in 4303 St.Pantaleon

1. OBERGESCHOSS TOP 11
Wnfl: 50.79m²
Kellerabteil 3.37m² - 1 Tiefgaragenplatz 13.15m²



ohne Maszstab

