

# Eindrucksvolle Wohnvilla mit Pool/Wellnessbereich & Tiefgarage



Objekt: 3239 | 93077 Bad Abbach

Objekttyp	Villa	Erschliessung	Erschlossen
Wohnfläche	ca. 302 m <sup>2</sup>	Bebaubar nach	Bebauungsplan (§30BauGB)
Gesamtfläche	ca. 1.110 m <sup>2</sup>	Bebaubar mit	Villa
Anzahl Zimmer	7	Kaufpreis	2.400.000,00 €
Grundstücksfläche	ca. 1.110 m <sup>2</sup>	Außen-Provision	1,19 %
Anzahl Badezimmer	3		

## Dischinger Immobilien

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

info@dischinger-immobilien.de  
www.dischinger-immobilien.de



## Beschreibung

Ein außergewöhnliches Angebot!

In exklusiver Lage präsentieren wir Ihnen ein einzigartiges Anwesen zum Erwerb. Das großzügige Grundstück mit beeindruckenden 1.110 m<sup>2</sup> liegt in privilegierter Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse, fernab vom Durchgangsverkehr und angrenzend an ein kleines Waldstück.

Die Planung dieses außergewöhnlichen Grundstücks wurde meisterhaft vom renommierten Architekturbüro PURE umgesetzt, wodurch eine ansprechende Kombination aus Luxus und Raffinesse entstand.

Die Annehmlichkeiten dieses Anwesens sind beeindruckend. Folgende Details sind realisierbar:

- + 302 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Tiefgarage für bis zu 6 Fahrzeuge
- + Einladender Pool
- + Großzügige Südterrasse von 100 m<sup>2</sup>
- + Fitnessraum mit Sauna
- + Separater Gästetrakt mit eigenem Badezimmer
- + Mehrere moderne Badezimmer
- + Galerie
- + Raumhöhen von 2,6 m bis 4,7 m
- + Stilvolle Ankleide
- + Weinkeller
- + Komfortabler Personenaufzug

Der Angebotspreis umfasst das Grundstück samt Planung, Baugenehmigung und Baukosten. Interieur und Sonderausstattungen sind nicht inbegriffen.

Ein Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Unsere Meinung: Eine seltene Gelegenheit für höchste Wohnansprüche. Interieur und Sonderausstattungen sind nicht enthalten.

Interessiert? Fordern Sie jetzt unser umfangreiches Exposé sowie das dazugehörige Video an und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen begeistern.

Wir freuen uns auf Sie!

---

### Dischinger Immobilien

Ihr Immobilienexperte Christian Dischinger

## Lage

Willkommen in Bad Abbach!

Der attraktive Wohnort erweist sich als ideales Zuhause für Familien, mit einer optimalen Anbindung an die pulsierende Stadt Regensburg. Die charmante Gemeinde am Donauufer bietet eine besonders familienfreundliche Umgebung.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, von Supermärkten bis hin zu lokalen Geschäften. Restaurants, Cafés und Bäckereien bieten eine vielfältige Auswahl an kulinarischen Genüssen.

Die exzellente Anbindung nach Regensburg stellt einen zusätzlichen Vorteil dar. Die kurzen Fahrzeiten oder gut erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen eine bequeme Verbindung zur nahegelegenen Stadt. Somit profitieren Familien von der ruhigen Lebensqualität in Bad Abbach, ohne auf die Annehmlichkeiten und Arbeitsmöglichkeiten in Regensburg verzichten zu müssen. Diese Kombination aus Familienfreundlichkeit und guter Anbindung macht Bad Abbach zu einem attraktiven Wohnort für alle, die das harmonische Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten schätzen.

Die Gestaltungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück sind vielfältig, und es besteht die einzigartige Chance, ein außergewöhnliches Wohnhaus zu errichten, das sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügt und gleichzeitig eine zeitlose Eleganz ausstrahlt. Durch die Höhenlage kann das Haus nicht nur optimal von natürlicher Belichtung profitieren, sondern auch architektonisch interessante Elemente integrieren, um die Besonderheit der Lage zu betonen.

Es bietet die perfekte Kulisse für ein Zuhause der Inspiration und Erholung.

## Ausstattung Beschreibung

Geplant und genehmigt ist ein luxuriöses Einfamilienhaus für höchste Ansprüche.

Gerne lassen wir Ihnen detaillierte Planunterlagen zukommen.

---

### Dischinger Immobilien



## Sonstige Angaben

Wir sind exklusiv vom Eigentümer mit dem Verkauf beauftragt.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es wird auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hingewiesen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungen können Sie direkt über unser Büro vereinbaren. Ein Anruf genügt. Gerne unterbreitet Ihnen unser Finanzierungsexperte individuelle und unverbindliche Finanzierungsvorschläge. Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage unter [www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Europas größtes Immobilien-Magazin, BELLEVUE, hat unser Unternehmen mit dem Gütesiegel BELLEVUE BEST PROPERTY AGENT ausgezeichnet. BEST PROPERTY AGENTS zählen zu den besten Unternehmen der Immobilienbranche. Seriosität, Marktkenntnis, Erfahrung, Angebotsvielfalt und vor allem Service zeichnet sie aus. Wir freuen uns über diese internationale Auszeichnung





Tiefgaragenzufahrt



Hausansicht

### Dischinger Immobilien

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

info@dischinger-immobilien.de  
www.dischinger-immobilien.de



**CHRISTIAN DISCHINGER**  
Ihr Immobilienexperte



Rückansicht Haus

---

**Dischinger Immobilien**

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

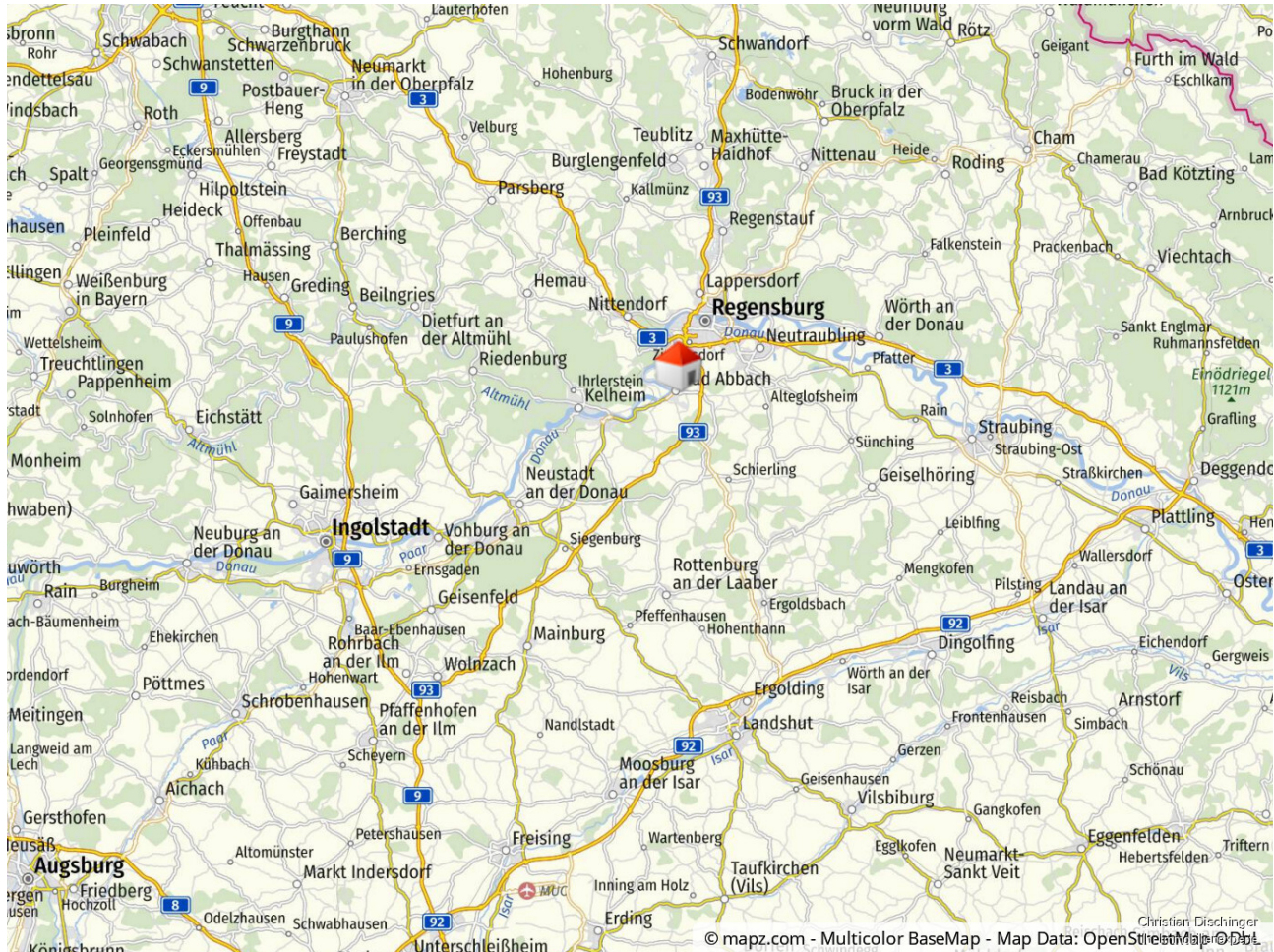
Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

[info@dischinger-immobilien.de](mailto:info@dischinger-immobilien.de)  
[www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)





## Lageplan



Lage in Bayern

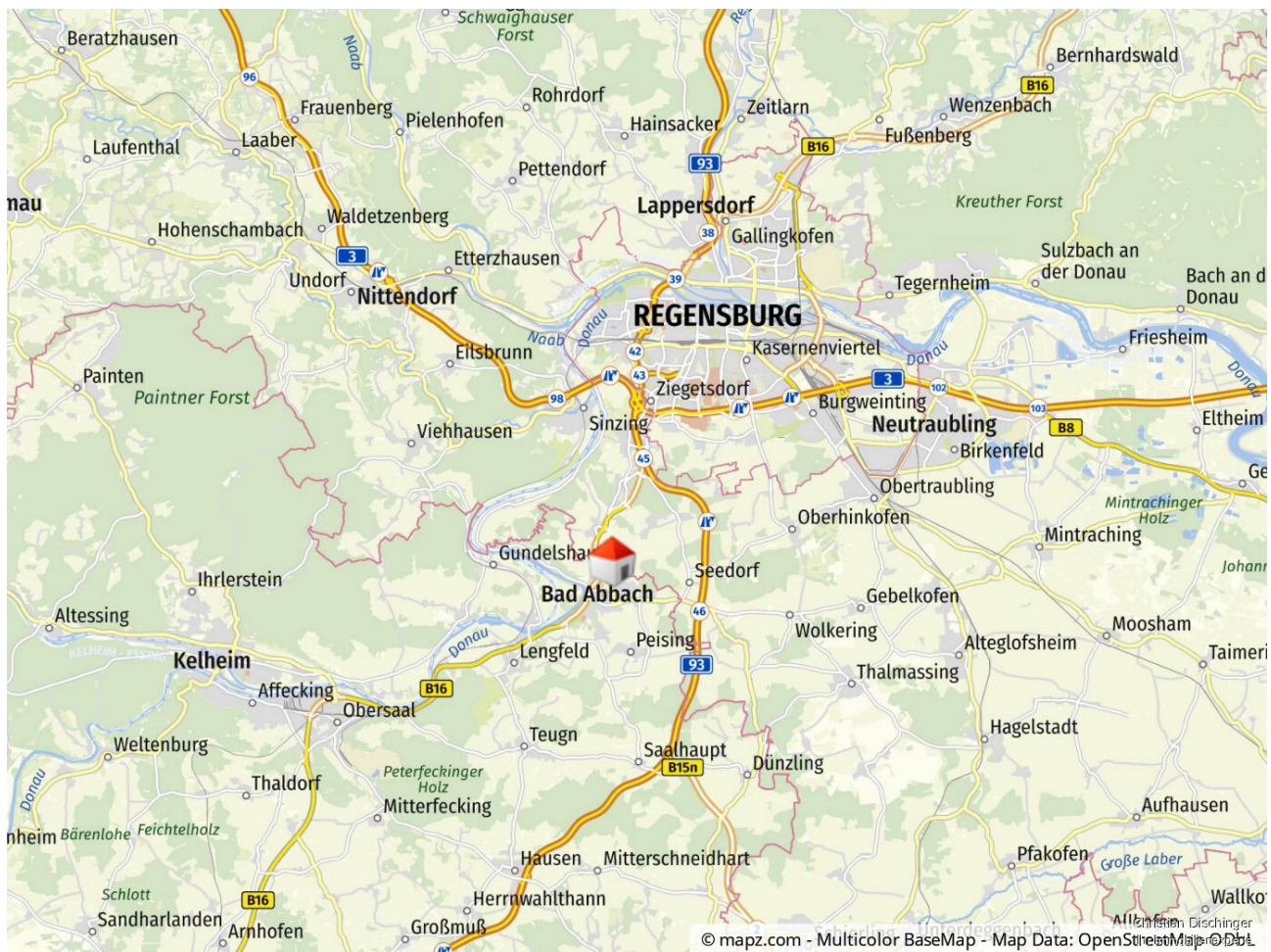
### Dischinger Immobilien

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

info@dischinger-immobilien.de  
www.dischinger-immobilien.de





Lage im Landkreis

### Dischinger Immobilien

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

info@dischinger-immobilien.de  
www.dischinger-immobilien.de





Lage im Ort

**Dischinger Immobilien**

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

info@dischinger-immobilien.de  
www.dischinger-immobilien.de



**CHRISTIAN DISCHINGER**  
Ihr Immobilienexperte

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Christian Dischinger**

Dischinger Immobilien

Augustenstraße 11

93049 Regensburg

Telefon: 0941 / 30 78 74 - 00

Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

Mobil: +4915154650236

E-Mail: [info@dischinger-immobilien.de](mailto:info@dischinger-immobilien.de)

Web: [www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### Dischinger Immobilien

---

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

[info@dischinger-immobilien.de](mailto:info@dischinger-immobilien.de)  
[www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)