

# Exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garten



Objekt: 3223\_8 | 93049 Regensburg / Prüfening

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Objekttyp           | Erdgeschoss           |
| Wohnfläche          | ca. 88 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche        | ca. 93 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 4                     |
| Anzahl Schlafzimmer | 3                     |
| Anzahl Badezimmer   | 1                     |
| Raumhöhe            | 2,5 m                 |
| Anzahl sep. WC      | 1                     |
| Baujahr             | 2024                  |
| Zustand             | Erstbezug             |
| Energieausweis      | Bedarfsausweis        |

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Endenergiebedarf       | 17 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis         | 11.07.2033                |
| gültig bis             |                           |
| Baujahr lt.            | 2024                      |
| Energieausweis         |                           |
| wesentlicher           | Luft/Wasser Wärmepumpe    |
| Energieträger          |                           |
| Energieeffizienzklasse | A+                        |
| Energieausweis         | Vorhanden                 |

## 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



Energieausweisda-  
tum 11.07.2023

Kaufpreis 782.428,50 €



## Beschreibung

In einer der besten Lagen von Regensburg entstehen derzeit drei kompakte Mehrfamilienhäuser, die höchsten Wohnkomfort und modernes Design vereinen. Lassen Sie sich verzaubern von dieser modernen Wohnung mit Garten, eingebettet in eine traumhafte Wohngegend.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ein komfortables und modernes Wohnerlebnis. Herzstück der Wohnung bildet zweifelsfrei das geräumige Wohn- / Esszimmer mit offener Küche. Aufgrund der großzügigen Gestaltung und viel natürlicher Belichtung durch die bodentiefen Fenster ist ausreichend Platz für gemütliches Beisammensein geboten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse, die in den privaten Garten führt. Ergänzt wird diese attraktive Eigentumswohnung durch zwei Schlafzimmer, einem Büro und einem großen Tageslichtbadezimmer.

Diese 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint modernes Design mit praktischen Vorteilen wie einem privaten Garten und einem Tiefgaragenstellplatz. Profitieren Sie von der ruhigen Lage, der hochwertigen Ausstattung und der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Mit ihrer modernen und attraktiven Bauweise bietet diese Eigentumswohnung eine einmalige Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und in einer der begehrtesten Gegenden Regensburgs leben möchten.

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende Juni 2025 geplant.

## Lage

Bestlage im äußeren Westen von Regensburg in gewachsener Umgebung.

Der Stadtteil Prüfening in Regensburg zählt zweifellos zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Geprägt von einer idyllischen Umgebung mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, bietet das Stadtviertel ein hochwertiges und exklusives Wohnerlebnis. Wohnen in Prüfening bedeutet eine Synthese zwischen bester Verkehrsanbindung und anspruchsvollem Wohnen in ruhiger Lage. Der nahegelegene Donaupark lädt zu ausgedehnten, erholsamen Spaziergängen ein. Die historische Altstadt erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Lage ist ideal für Familien und anspruchsvolle Bewohner, die die Vorzüge einer ruhigen Umgebung zu schätzen wissen. Hier treffen Sie auf eine gelungene Mischung aus modernem Lebensstil und einer angenehmen, grünen Umgebung.

Prüfening bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nähe zu Geschäften, Restaurants und Cafés, die für den täglichen Bedarf sorgen. Dank der verkehrsberuhigten Straßen und der Nähe zur Natur ist dieser

---

### Dischinger Immobilien



Stadtteil auch für Erholungssuchende und Naturliebhaber ein wahres Paradies. Nicht nur einen Steinwurf entfernt liegt das Westbad, sondern auch die Ufer der Donau sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

## Ausstattung Beschreibung

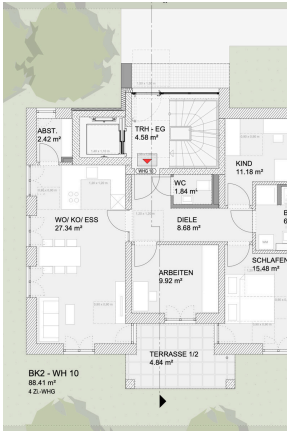
- + Fußbodenheizung
- + Bodentiefe Fenster
- + Terrasse
- + Gartenanteil
- + Tiefgaragenstellplatz

## Sonstige Angaben

Wir sind 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



Grundriss





**CHRISTIAN DISCHINGER**

Ihr Immobilienexperte

## Lageplan



Lage in der Stadt

### Dischinger Immobilien

Augustenstraße 11  
93049 Regensburg

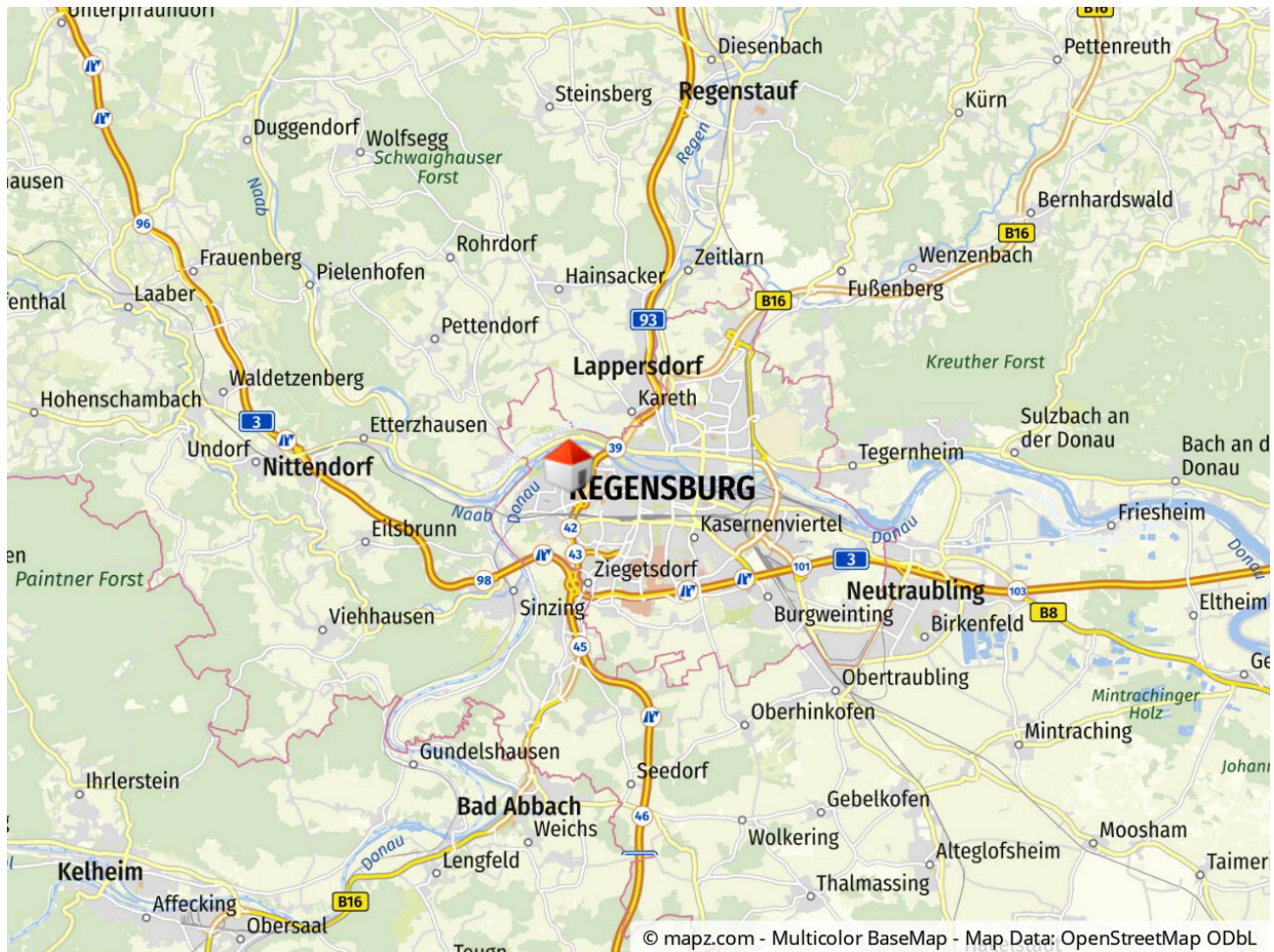
Tel.: 0941 / 30 78 74 - 00  
Fax: 0941 / 30 78 74 - 29

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



**CHRISTIAN DISCHINGER**

Ihr Immobilienexperte



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



**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)