



#0004004780

Wohntraum am Land und doch der Stadt so nah

4201 Gramastetten



Kaufpreis: 650.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m²

IHR BETREUER



Andrea Hofmann

Leiterin Immobilienbüro Rohrbach -
Immobilienmaklerin

Real-Treuhand Immobilien

hofmann@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8422

+43 50 6596 8420





BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses großzügige, exklusive Haus in einer ruhigen Siedlung am Land und dennoch der Stadt so nah, bietet höchsten Wohnkomfort in einer einmaligen Lage mit traumhaftem Ausblick in die Natur.

Das Traumhaus beeindruckt nicht nur durch seine großzügige Bauweise, sondern auch durch die gelungene Raumaufteilung und die edle Ausstattung. Im offenen und elegant gestalteten Eingangs- und Wohn-, Essbereich bildet die moderne, exklusive Küche das Herzstück des Hauses. Die große Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen und bietet einen ungestörten Blick in die Natur – perfekt, um sonnige Tage und laue Abende in vollen Zügen zu genießen. Das Raumangebot im OG beinhaltet zusätzlich zwei Schlafzimmer oder Büro, ein Badezimmer und ein WC. Der wunderschön angelegte Garten bietet noch viele Möglichkeiten z.B.: die Errichtung eines Pools samt Poolhaus (Fundament besteht bereits), Grillplatz usw.

Im EG des Wohnhauses befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Sauna und Ausgang auf die blickgeschützte Terrasse, die Privatsphäre und Erholung garantiert. Ein Weinkeller und zusätzliche Stauräume vollenden das Raumangebot. Durch den eigenen Zugang im EG lässt sich hier perfekt eine Praxis bzw. eigene Wohneinheit einrichten.

Der Dachboden des Hauses ist bereit zur Fertigstellung nach Ihren individuellen Wünschen und eignet sich ideal als separate Wohneinheit, perfekt für Gäste, erwachsene Kinder oder als Rückzugsort für Ruhe und Kreativität. Eine Terrasse, die noch fertiggestellt werden kann, ist die perfekte Ergänzung der Wohnfläche im DG.

Es können fast alle Möbel im Haus übernommen werden.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Wohnambiente verzaubern und genießen Sie Ihre Zeit in Ihrem neuen Zuhause, ihrem Rückzugsort, der sowohl Geborgenheit als auch Exklusivität bietet.

**Maklerservice & Bewertung**

Die Landeshauptstadt Linz erreichen Sie in nur ca. 20 min. Gramastetten befindet sich in 5 min. Entfernung - Herzogsdorf ebenfalls in ca. 5 min. Tolle Infrastruktur, mit Schulen, Restaurants und Cafés, Arztpraxen sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Die schnelle und bequeme Anbindung nach Linz sowie die naturnahe Umgebung, die zu Freizeitaktivitäten und Erholung einlädt, machen Gramastetten zu einem attraktiven Wohnort.

Fernab von Lärm und Trubel der angrenzenden Landeshauptstadt Linz kann man hier Ruhe und Erholung finden. Ein Spaziergang im Tal der Großen Rodl entlang des rauschenden Flusses lässt den Stress vergessen. Im Sommer lädt das Naturwaldbad im Rodltal zum Baden und genießen ein.

Neugierig? Sie sind nur noch ein paar Schritte entfernt von Ihrem Wohnraum. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Verfügbar nach Vereinbarung! Nicht barrierefrei!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2009
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m ²
Nutzfläche	ca. 360 m ²
Grundfläche	ca. 1.278 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.09.2024
Gültig bis	09.09.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	46,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,69
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2
Loggien	1

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	650.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	650.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------



GALERIE









**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN ODER
VERMIETEN?**

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
Der Experte für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

UNSER LEISTUNGSANBIOT FÜR SIE:

- Immobilienbewertung, Marktanalyse
- Maklerdienstleistungen zum Kauf/Verkauf
- Beratung bei der Finanzierung
- Objektbetreuung während der Vermietung
- Objektbetreuung während der Vermarktung
- Objektbetreuung während der Vermietung

IHRE ANSPRECHPARTNER:

Anna Kollmann
Marken- und Unternehmensentwicklung
Raiffeisenstraße 11, 1010 Wien
T: +43 (0)1 477 40 100
E: anna.kollmann@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Einreichplan](#)

