

#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.



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 Wohntraum. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Verfügbar nach Vereinbarung! Nicht barrierefrei!



### AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN FLÄCHEN

Objektkategorie Haus Wohnfläche ca. 200 m²

Nutzung Wohnen Nutzfläche ca. 360 m²

Vermarktungsart Kauf Grundfläche ca. 1.278 m²

Baujahr 2009

Heizung Zentralheizung:

Erdwärme

Stellplätze 2 x Carport

### **ENERGIEAUSWEIS**

### Vorhanden

Ausstellungsdatum 10.09.2024

Gültig bis 09.09.2034

HWB-Wert (KWh/m²/a) 46,00

HWB Klasse

fGEE Wert 0,69

fGEE Klasse

#### **AUFTEILUNG**

Bäder 2

Toiletten 2

Schlafzimmer 3

Terrassen 2

Loggien 1





### 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**











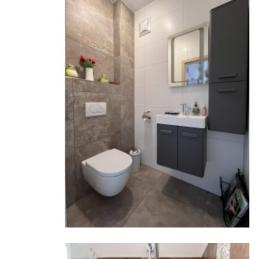










































LINKS UND DOWNLOADS



Detailinformationen

Einreichplan

