



GROSSZÜGIGES WOHNEN vor den Toren von Linz

Grubmüllerweg 21 – Haus 14 | 4040 Gramastetten



DATEN.

Wohnfläche:	ca. 126 m ²
Gartenfläche:	ca. 260 m ²
Überdachte Terrasse:	ca. 12,75 m ²
Keller:	ca. 60 m ²
Garage:	ca. 14 m ²
Zimmeranzahl:	5
Baujahr:	2000
Heizung:	Fußboden- heizung

- Küche & Bad im Kaufpreis inkludiert
- Bezugsbereit nach Vereinbarung



Nur rund 20 Autominuten vom Linzer Stadtzentrum entfernt und doch inmitten der Natur:

Dieses moderne Eckreihenhaus im ruhigen Grubmüllerweg in Gramastetten verbindet urbanes Wohnen mit ländlicher Idylle. Das im Jahr **2000 errichtete** Haus bietet auf **drei Ebenen** hochwertiges Wohnen auf **ca. 126 m² Wohnfläche**, ergänzt durch einen großzügigen **Keller** und einen liebevoll gestalteten **Garten mit ca. 260 m²**.

DAS HAUS.

Eine exklusive Markenküche mit hochwertigen Geräten von Miele wird Hobbyköche begeistern. Rollläden und Fliegengitter bieten Ihnen zudem optimalen Schutz und Komfort.

Mit 5 Zimmern, einem schönen Badezimmer und 2 WC's, einer Garage samt Vorplatz und eigenem Garten können Sie nur noch zuschlagen.

So steht Ihrem Wohnglück in ruhiger Lage nichts mehr im Wege.

Die perfekte Immobilie für Familien, Paare oder alle, die Ruhe und Platz suchen.



In unmittelbarer Nähe finden sich:

- Schulen & Kindergärten
- Nahversorger & Apotheke
- Freizeitmöglichkeiten im Grünen

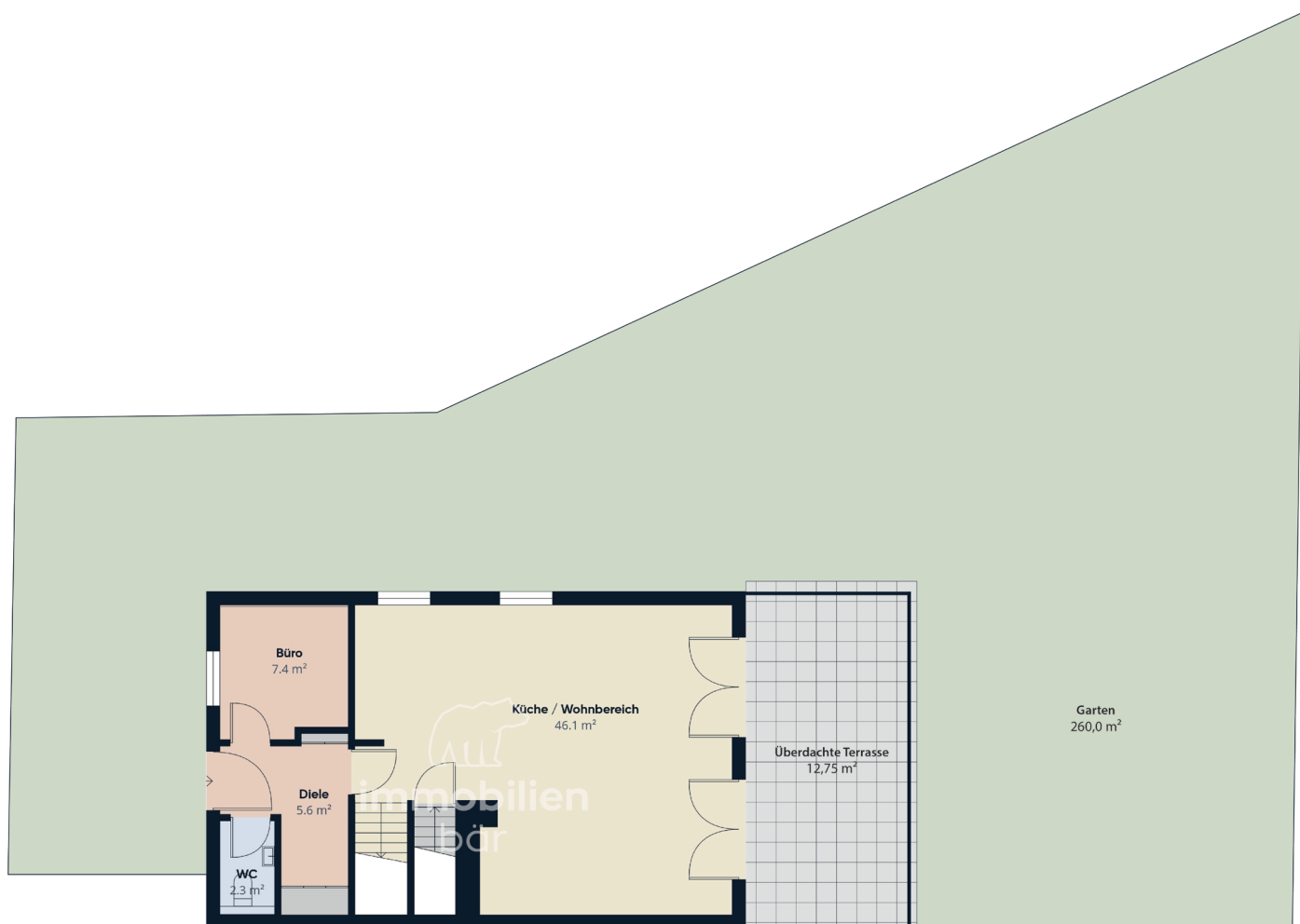
Ideal für Familien und Naturfreunde.



HIGHLIGHTS.

- 5 helle Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Markenküche, mit separaten Dampfgarer und Teppanyaki Grillplatte
- Überdachte Terrasse (ca. 12,75 m²)
- Bad mit Badewanne & integrierter Dampfdusche
- Hohe Raumhöhe im Obergeschoss
- Behaglicher Schwedenofen im Wohnbereich
- Rollläden & Fliegengitter in allen Schlafräumen (Fenster)
- Begehbare Schrank
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Klimaanlage in einem Schlafzimmer
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Großzügiger Keller (ca. 60 m²)
- Garage & zusätzliche Stellplätze vorhanden





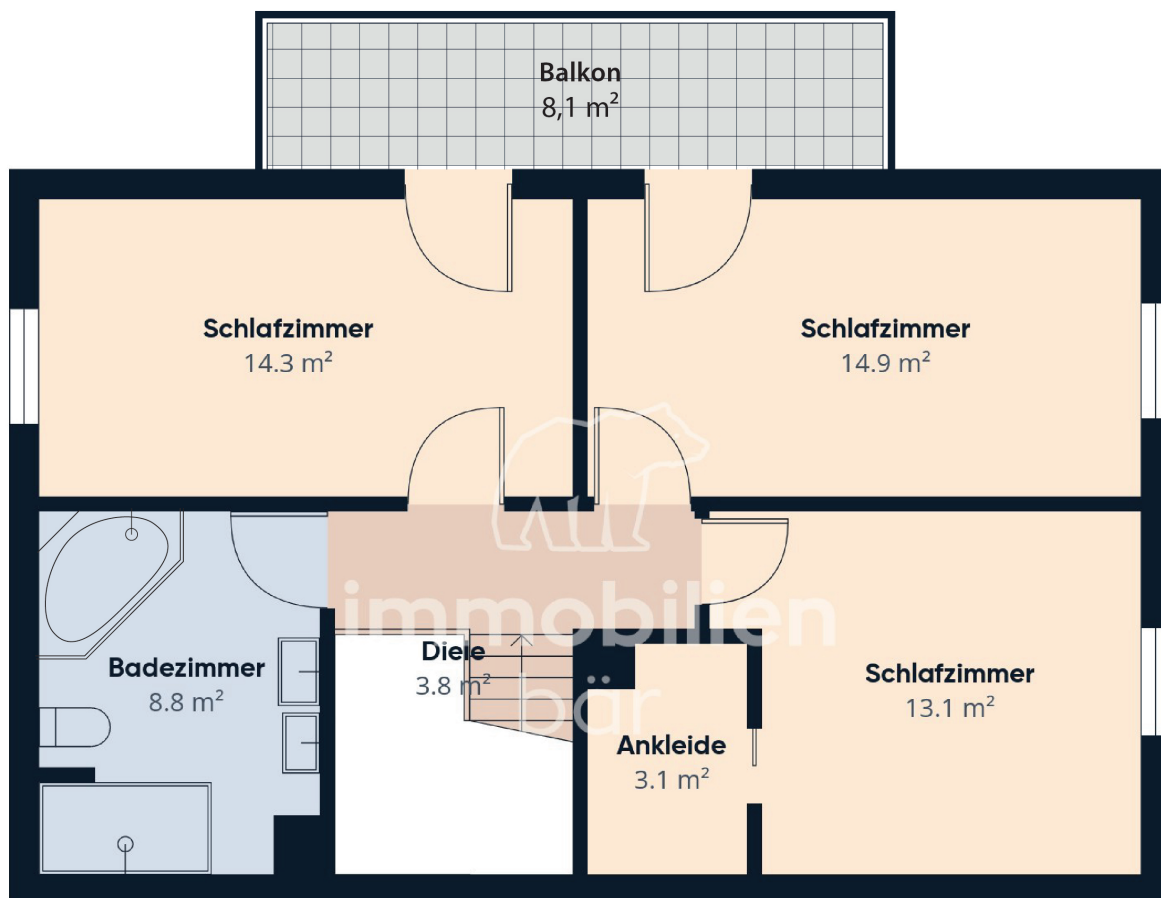
GRUNDRISS.

Erdgeschoss

Küche Wohnbereich:	46,10 m ²
Büro:	7,40 m ²
Diele:	5,60 m ²
WC:	2,30 m ²

GESAMT: 61,40 m²

Garten: 260,00 m²
Terrasse: 12,75 m²



Schlafzimmer 1:	14,30 m ²
Schlafzimmer 2:	14,90 m ²
Schlafzimmer 3:	13,10 m ²
Ankleide:	3,10 m ²
Diele:	3,80 m ²
Badezimmer:	8,80 m ²

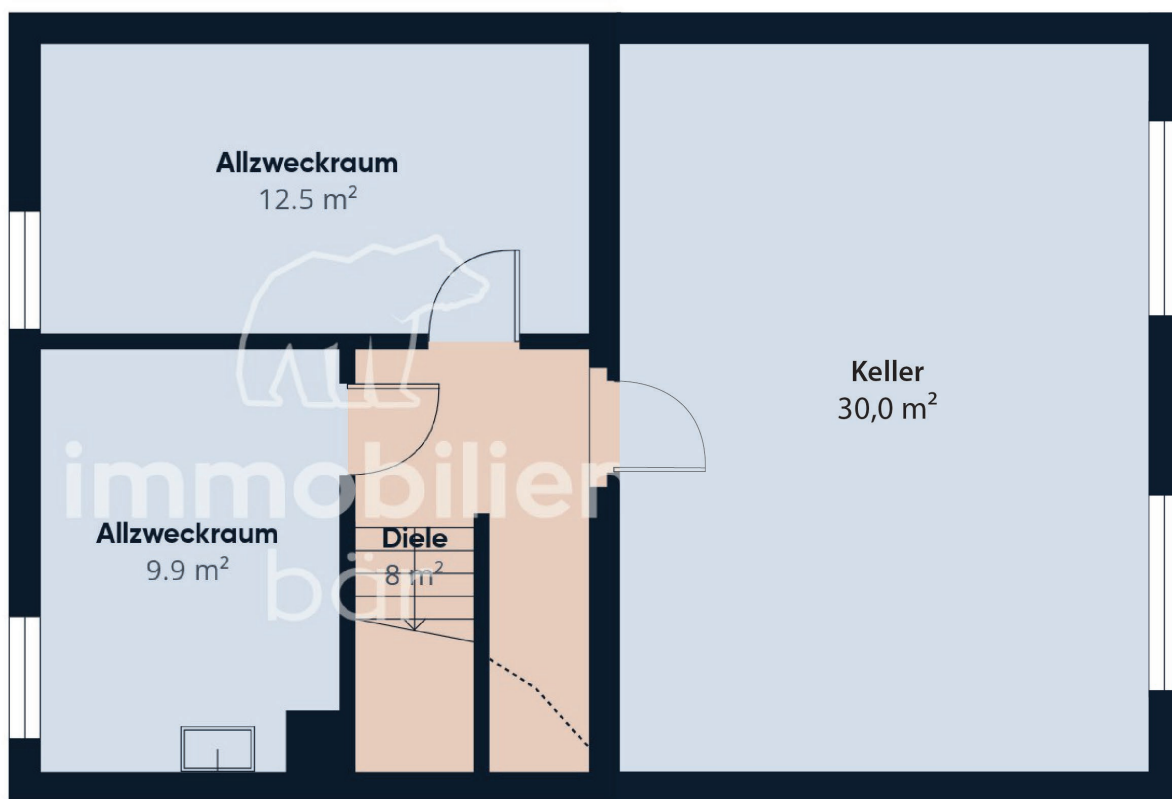
GESAMT: 58,00 m²

Balkon: 8,10 m²

GRUNDRISS.

Obergeschoss





Keller:	30,00 m ²
Allzweckraum 1:	12,50 m ²
Allzweckraum 2:	9,90 m ²
Diele:	8,00 m ²

GESAMT: 60,40 m²

GRUNDRISS.

Untergeschoss



KAUFPREIS.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gerade in
Erstellung.

GRUNDBUCH

GST.Nr. 2422/17, 2422/18, 2422/22
EZ 1550
KG 45611 Gramastetten

€ 497.000,-

Betriebskosten: **€ 115,-** exkl. Heizung und
Strom

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom
Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz
weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

GRAMASTETTEN.

40,18 km² | 5.137 Einwohner



Gramastetten ist eine Marktgemeinde im oberösterreichischen Bezirk Urfahr-Umgebung und liegt im Zentralraum nördlich von Linz im Mühlviertel.

Gramastetten liegt im beliebten Speckgürtel von Linz und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Eine charmante Marktgemeinde nur rund 15 Fahrminuten nördlich von Linz. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Mühlviertels bietet dieser Ort die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Stadt.

Diese Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sonniger Lage inmitten einer beliebten Wohngegend. Ob als Eigenheim für Familien oder als Rückzugsort für Ruhesuchende – hier wohnen Sie, wo andere Erholung suchen.

Die Umgebung punktet mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge im Rodtal, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür sowie die Freizeitanlage „Gramaphon“ mit Badensee und Gastronomie laden zum Verweilen ein. Die Nahversorgung ist durch Supermarkt, Bäcker, Bank, Ärzte und Apotheke direkt im Ort gesichert. Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sind ebenso bequem erreichbar.

Profitieren Sie von einer hohen Lebensqualität in einer der beliebtesten Umlandgemeinden von Linz – ideal für Pendler, Naturliebhaber und Familien.

ENTFERNUNGEN.



Kindergarten	2,2 km 3 min	_____	
Apotheke	2,3 km 3 min	_____	
Arzt	3,7 km 4 min	_____	
Bahnhof Linz	10,20 km 18 min	_____	
Volksschule	5 km 7 min	_____	
Friseur	5,3 km 8 min	_____	
Nahversorger	2,3 km 3 min	_____	
Gastronomie	3 km 5 min	_____	



WOHNEN.



WOHNEN.





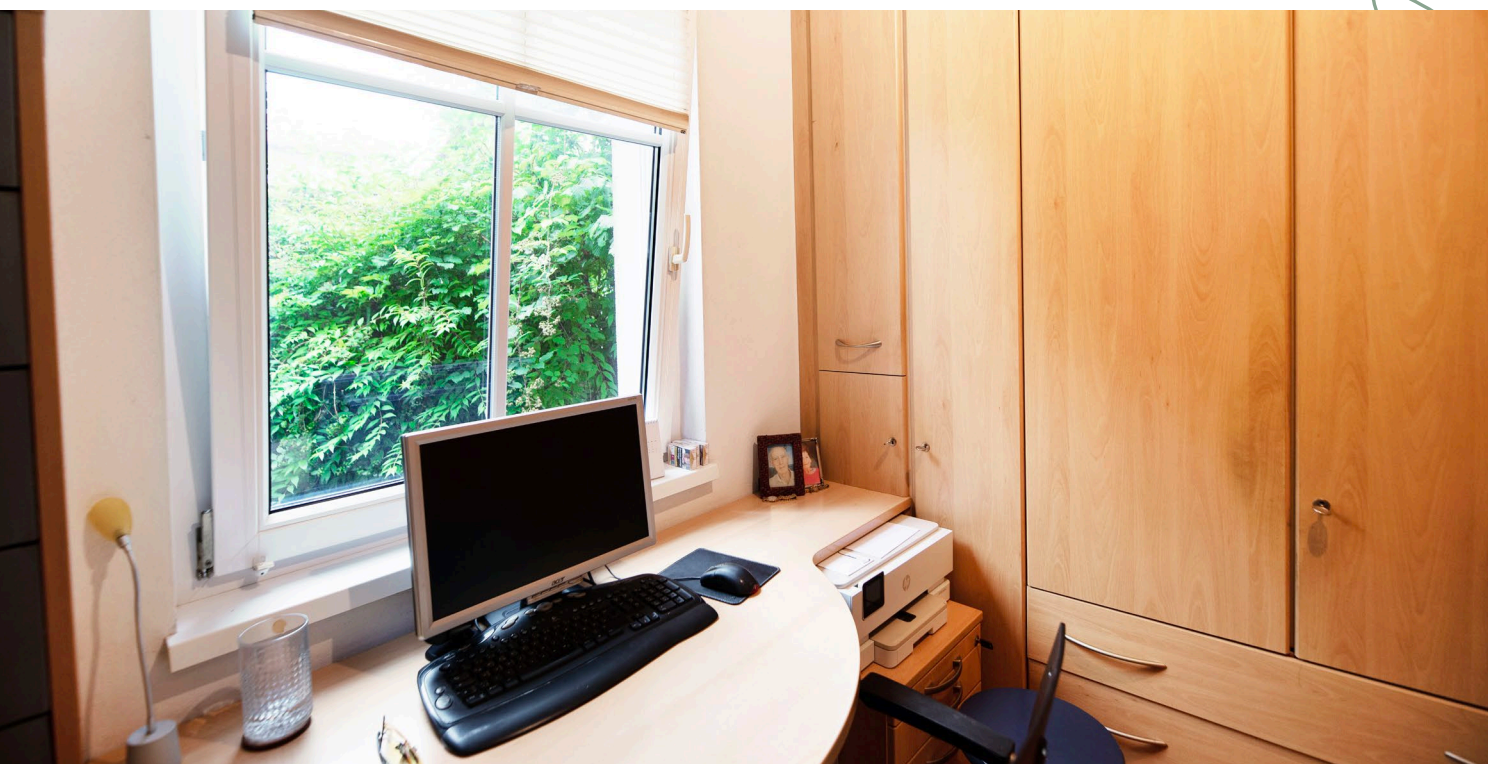


WOHNEN.





WOHNEN.





WOHNEN.





WOHNEN.



KONTAKT



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach**

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.