

## **GRAMASTETTEN: Chice Gartenwohnung mit Wintergarten - Ein sehr gepflegter Wohnraum für Sie**



**Objektnummer: 7582/233642**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4201 Gramastetten              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,12 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 36,58 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Garten:</b>                       | 51,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>Keller:</b>                       | 5,88 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 178,32 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 34,55 €                        |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                |

Energiekosten Strom 41,04 €

## Ihr Ansprechpartner

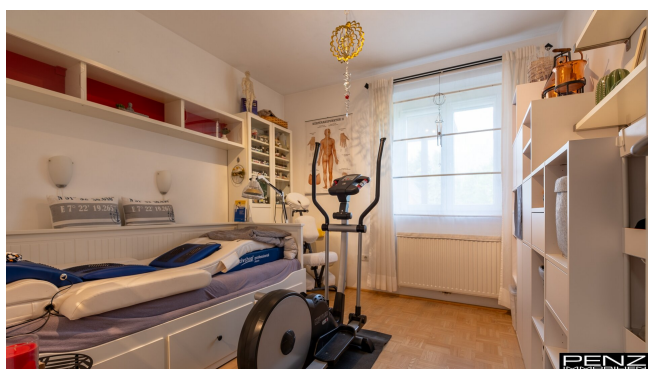
**Ing MBA Hermann Brückl**

Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 Linz

T +43 6601896686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**PENZ**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung mit Wintergarten

Hier erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit, ein modernes und geräumiges Zuhause in einer ruhigen und doch gut angebundenen Lage zu erwerben. Diese Wohnung auf großzügiger Fläche eine ideale Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität.

Diese lichtdurchflutete Gartenwohnung bietet Ihnen fünf geschmackvoll gestalteten Zimmer, die genügend Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen und gemeinsamen Kochen ein. Die hochwertige Einbauküche ist modern ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden genießen.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne und Dusche ausgestattet, ideal für entspannende Stunden nach einem langen Tag. Die Kombination aus edlen Fliesen und warmem Parkett verleiht der Wohnung eine gemütliche und einladende Atmosphäre, die Sie begeistert.

Die besonderen Highlights dieser Gartenwohnung sind der eigene Garten mit dem integrierten vorgelagerten Wintergarten, die Ihnen nicht nur Rückzugsorte im Freien und in Ihrem Domizil bieten, sondern auch Räume für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten und im Wintergarten entspannen oder Ihre Freunde zu einem Grillabend einladen mit anschließendem Digestiv. Der Blick ins Grüne sorgt für eine wohltuende Ruhe, die Ihnen hilft, den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Die Wohnung ist außerdem mit einer effizienten Zentralheizung und einem Heizofen ausgestattet, die für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima sorgen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine hervorragende Betreuung für Ihre Kinder. Supermarkt und Bäckerei sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie bequem Ihre Einkäufe erledigen können.

Die Verkehrsanbindung ist durch die naheliegende Busverbindung optimal, was Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht.

Genießen Sie das Leben in Gramastetten – einer charmanten Gemeinde, die sowohl Naturfreunde als auch Stadtliebhaber anspricht. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Komfort mit der Besonderheit eines Waldbades.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Gartenwohnung. Ihr neues Zuhause in Gramastetten wartet auf Sie!

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penzimmobilien.at>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap