

## **Gemütliches Eckreihenhaus in ruhiger Lage - nur wenige Minuten von Linz entfernt**



EG

**Objektnummer: 5753/516647679**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Gramastetten
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär – Michaela Hochreiter**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26

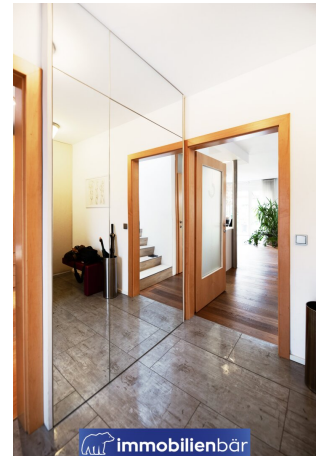














 immobilienbär



 immobilienbär

 immobilienbär

**” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.**



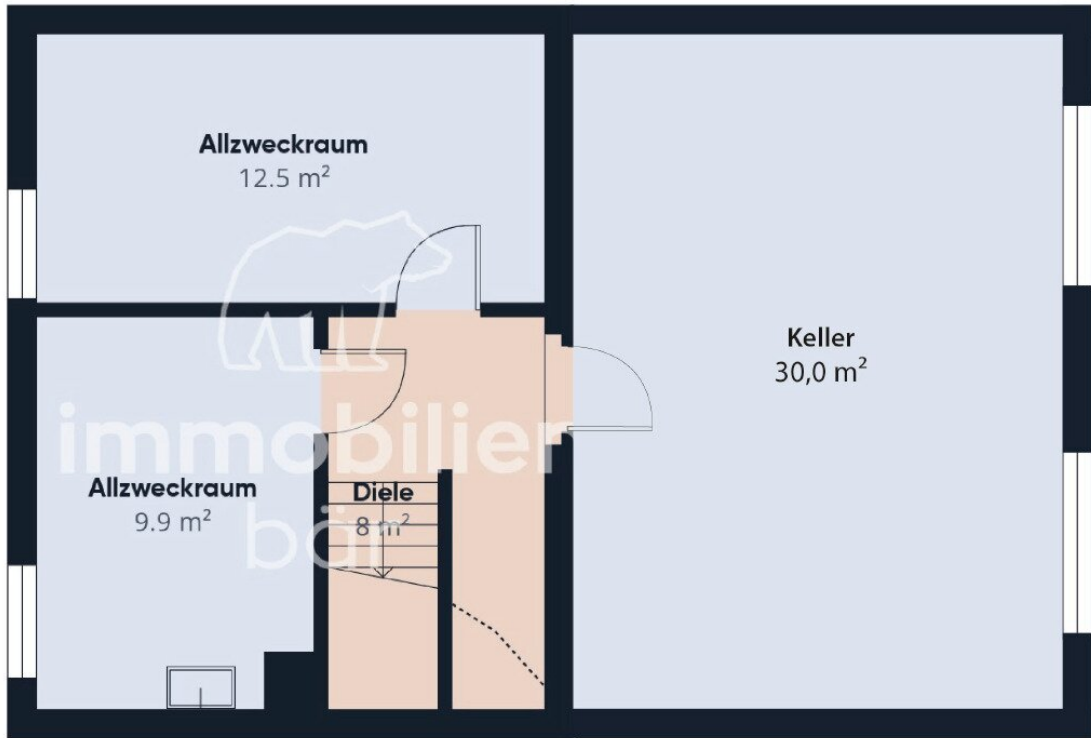
**Michaela  
Hochreiter MBA**

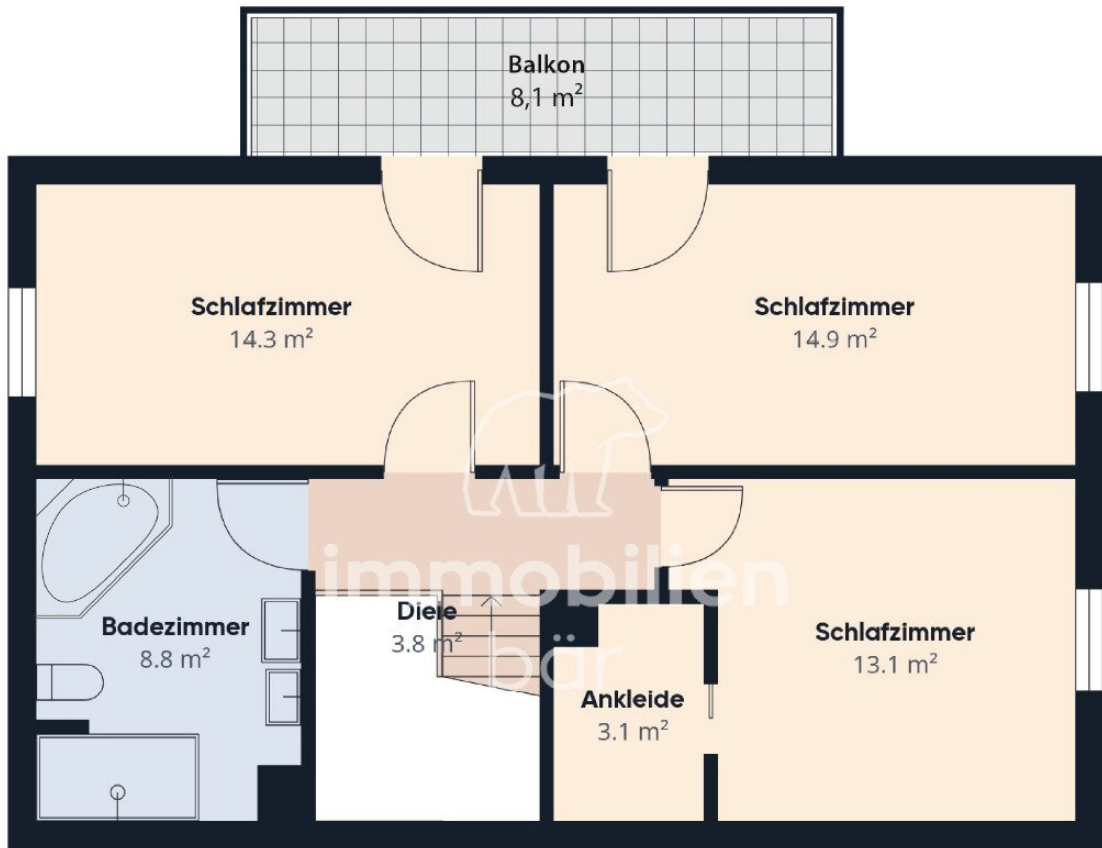
 +43 (0)664 52 35 769  
 [michaela.hochreiter@immobaer.at](mailto:michaela.hochreiter@immobaer.at)

 immobilienbär









## Objektbeschreibung

Dieses **gemütliche Eckreihenhaus** im ruhigen Grubmüllerweg verbindet **urbanes Wohnen mit ländlicher Idylle**. Das im Jahr **2000** errichtete Haus bietet auf drei Ebenen hochwertiges Wohnen auf ca. **126 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ergänzt durch einen großzügigen **Keller** und einen liebevoll gestalteten **Garten mit ca. 260 m<sup>2</sup>**.

Eine **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.

### Highlights:

- 5 Zimmer
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener **Markenküche**, mit separaten **Dampfgarer** und **Teppanyaki Grillplatte**
- Überdachte **Terrasse** (ca. 12,75 m<sup>2</sup>)
- **Bad mit Badewanne & integrierter Dampfdusche**
- Hohe Raumhöhe im Obergeschoss
- Behaglicher **Schwedenofen** im Wohnbereich
- Rollläden & Fliegengitter in allen Schlafräumen (Fenster)
- **Begehbarer Schrank**
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **Klimaanlage** in einem Schlafzimmer
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Großzügiger Keller (ca. 60 m<sup>2</sup>)
- Garage & zusätzliche Stellplätze vorhanden



### **In unmittelbarer Nähe finden sich:**

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

### **Ideal für Familien und Naturfreunde.**

Energieausweis wird gerade erstellt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap