

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Tiefgarage & Top-Ausstattung!**



Wohn- und Essbereich

**Objektnummer: 6271/22605**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hopfengarten 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4201 Gramastetten
Baujahr:	2009
Wohnfläche:	63,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	198.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emelie Hemmelmeir**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

H +43 664 401 98 93

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



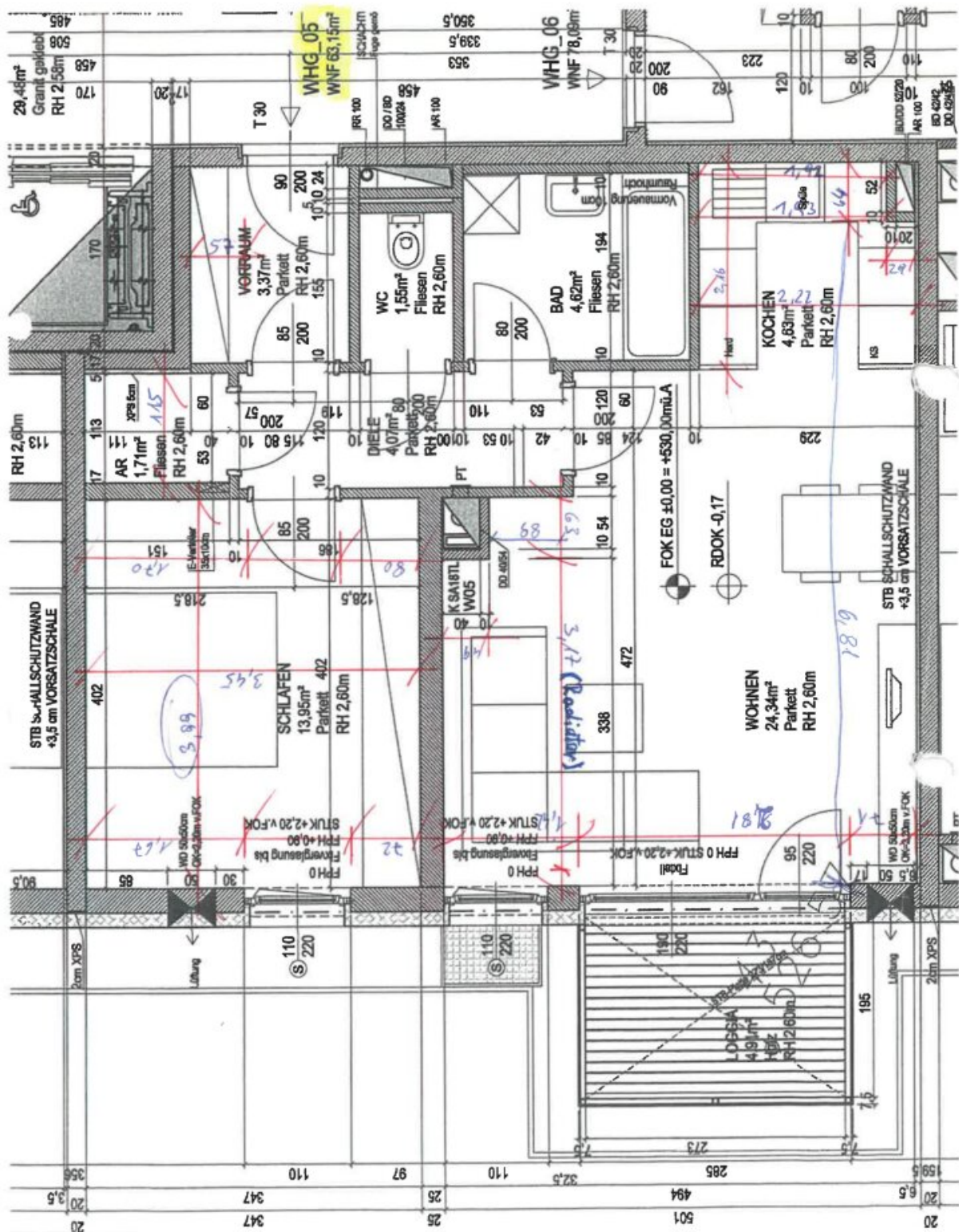












## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz in Gramastetten zu verkaufen!

Diese großzügige Wohnung umfasst eine Nutzfläche von ca. 63,02m<sup>2</sup> und befindet sich in einem modernen 2009 errichteten Wohngebäude. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und ein Lift ist vorhanden.

Vom zentralen Vorraum aus sind das Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, separate Toilette und ein Abstellraum begehbar. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Der helle Wohn- und Essbereich (mit im Kaufpreis enthaltener Küche) beeindruckt mit einer bodentiefen Fensterfront, welche den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Von hier gelangt man direkt zur ca. 4,91m<sup>2</sup> großen Loggia, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Alle Wohn- und Schlafräume als auch das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und der praktische Abstellraum sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Abstellraum

- Loggia

Die Böden im Bad und WC sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet, während der Rest der Wohnung mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet wurde.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Erdgasheizung, die die Beheizung des gesamten Wohnbereichs über Radiatoren sicherstellt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der im Kaufpreis bereits enthaltene Kellerraum sowie die vielfältigen Gemeinschaftsräume, darunter ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Wasch- und Trockenraum. Außerhalb des Gebäudes befindet sich ein kleiner Gemeinschaftsgarten mit einem Spielplatz und Sitzmöglichkeiten. Außerdem gibt es vor dem Gebäude ausreichend Besucherparkplätze.

Der Wohnung ist zudem ein Tiefgaragenparkplatz zugeteilt, welcher um 9.500 € anzukaufen ist.

Die in der Wohnung befindlichen Möbel können bei Bedarf, gegen eine kleine Ablöse übernommen werden. Der Kleiderschrank im Schlafzimmer sowie die Küche sind jedoch im Kaufpreis enthalten.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage in Gramastetten befinden sich im näheren Umkreis Supermärkte als auch Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, sowie Restaurants und Cafés.

**KAUFPREIS Wohnung**

€ 198.500,- zzgl. € 9.500,- für TG



Betriebskosten Wohnung:

Das Betriebskosten-Akonto wird mit monatl. ca. € 164,45 inkl. USt

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 70,40.

Die monatl. Verwaltungs-Akonto beläuft sich auf ca. € 33,76 inkl. USt.

Die monatlichen Stromkosten- und Heizkosten werden je nach Verbrauch direkt vom Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Betriebskosten Tiefgaragenplatz:

Die monatl. Betriebskosten für den Tiefgaragenplatz belaufen sich auf monatl. ca. € 13,80 inkl. USt.

Das monatl. Rücklagen-Akonto beläuft sich auf ca. € 5,42.

Die Gesamtrücklage des Hauses beträgt derzeit € 43.903,25,- und es stehen derzeit keine größeren Sanierungen an.

Das noch aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen in Höhe von ca. € 45.000 (per Ende 2026) kann bei Bedarf übernommen werden und wird im Falle einer Inanspruchnahme vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Anteile:

65/1992 - Wohnung

5/1992 - TG Platz

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. des Bruttokaufpreises zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.450m  
Apotheke <4.900m  
Klinik <7.600m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <400m  
Schule <300m  
Universität <9.200m  
Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <9.625m

### **Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Post <200m  
Polizei <5.625m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <7.975m  
Bahnhof <4.825m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap