

## **RUHEOASE IM GRÜNEN MIT NATURBLICK - TOP 20**



Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 1937/7645937**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenstraße 30b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4201 Gramastetten
Wohnfläche:	59,22 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	67,68 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	25,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	772,82 €
Kaltmiete (netto)	548,59 €
Kaltmiete	702,56 €
Betriebskosten:	153,97 €
USt.:	70,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 81 85 361

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



Einrichtungsvorschlag



Einrichtungsvorschlag



Einrichtungsvorschlag





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Gramastetten, Oberösterreich! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 59,22 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, der Ihnen viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bietet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt dazu ein, gemütliche Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die einladende Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die grüne Umgebung ermöglicht. Genießen Sie die Ruhe und die frische Luft, während Sie Ihre Morgenkaffees oder Abendessen im Freien zelebrieren.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und kulinarische Köstlichkeiten zaubern. Das Bad mit WC bietet Ihnen den Komfort, den Sie in Ihrem neuen Zuhause erwarten dürfen.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur 2. Etage erleichtert. Ob Sie schwere Einkäufe nach Hause bringen oder einfach nur den Alltag etwas bequemer gestalten möchten – hier ist für alles gesorgt.

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch den Bus sind Sie schnell in der Stadt und können alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen. Gleichzeitig finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. So bleibt Ihnen mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben!

Diese Wohnung in Gramastetten ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von der harmonischen Verbindung aus Komfort, Lebensqualität und Naturverliebtheit überzeugen. Für eine Miete von nur 733,73 € können Sie hier Ihr neues Zuhause finden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <3.900m  
Apotheke <4.225m  
Klinik <7.850m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m  
Schule <875m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <8.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.975m

**Sonstige**

Bank <425m  
Geldautomat <425m  
Post <600m  
Polizei <5.275m

**Verkehr**

Bus <475m  
Straßenbahn <8.250m  
Bahnhof <4.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap