

**2 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA UND  
MITBENUTZBAREM WELLNESSBEREICH - TOP 25**



**Objektnummer: 1937/7645983**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenstraße 30B
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4201 Gramastetten
<b>Wohnfläche:</b>	51,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,70
<b>Gesamtmiete</b>	480,82 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	304,04 €
<b>Kaltmiete</b>	437,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,07 €
<b>USt.:</b>	43,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Christa Sinzinger

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

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

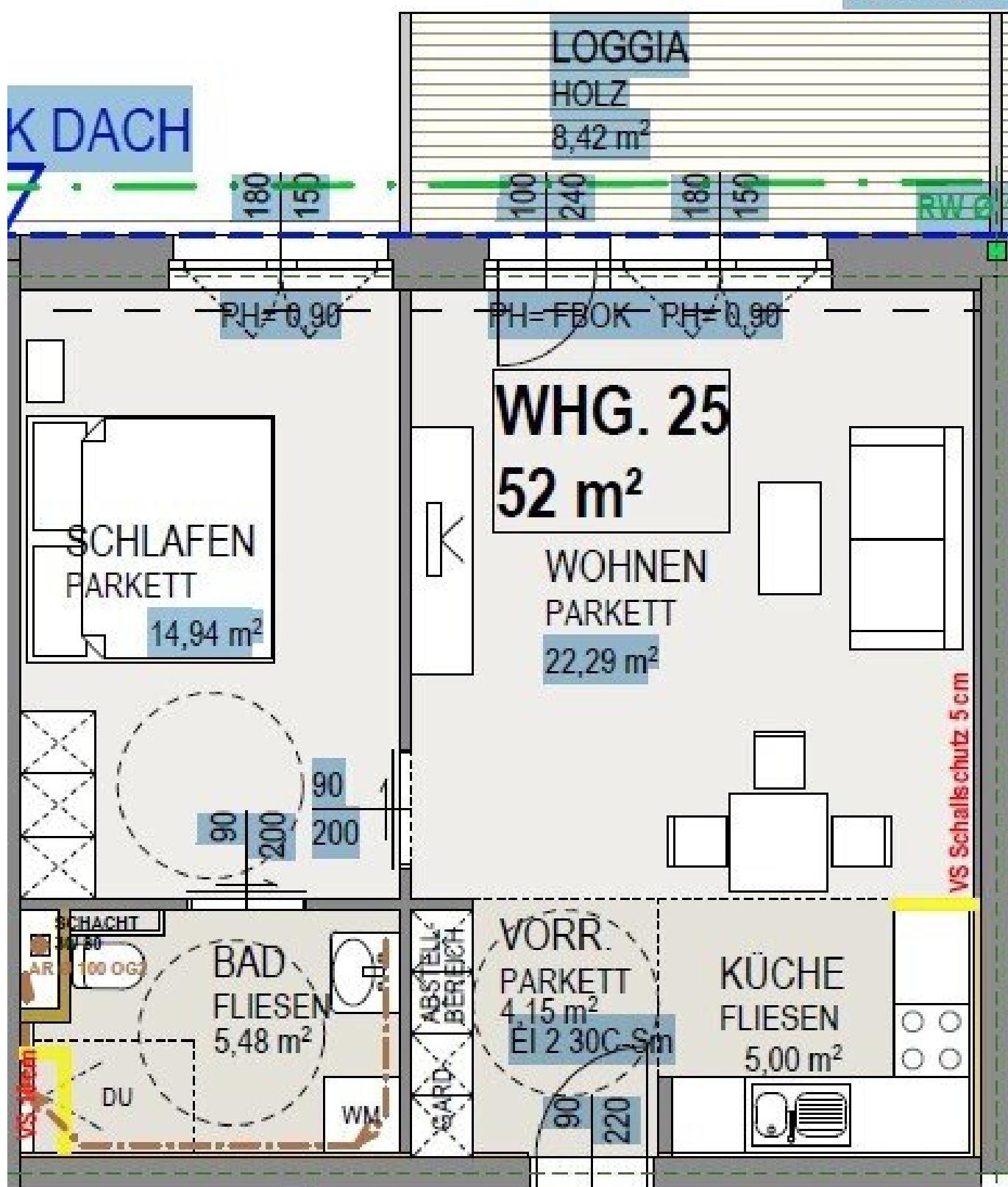
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Einrichtungsvorschlag





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Gramastetten, Oberösterreich! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Mit einer großzügigen Fläche von 51,18 m<sup>2</sup> erwartet Sie hier eine durchdachte Raumaufteilung, die optimalen Wohnraum bietet. Die Wohnung verfügt über zwei helle Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie Platz für all Ihre Ideen.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Genießen Sie gesellige Stunden mit Freunden und Familie in diesem einladenden Raum, der Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit gibt, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren.

Ein Highlight der Wohnung ist die Loggia, ideal für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie die frische Luft – ob beim Frühstück, einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung, was besonders praktisch ist, wenn Sie mit schweren Einkäufen oder Möbeln hantieren. Zudem steht Ihnen ein allgemeiner Wellnessbereich zur Verfügung, in dem Sie nach einem stressigen Tag entspannen und neue Energie tanken können.

Die Lage in 4201 Gramastetten ist ideal für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreicht, sodass Sie alles Notwendige in unmittelbarer Nähe haben.

Die Miete von nur 480,82 € macht diese Wohnung nicht nur zu einem gemütlichen Rückzugsort, sondern auch zu einer attraktiven und kosteneffizienten Wohnlösung.

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gramastetten – ein Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

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