

## Wohntraum am Land und doch der Stadt so nah



Außenansicht

**Objektnummer: 0004004780**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4201 Gramastetten
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Hofmann**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8419

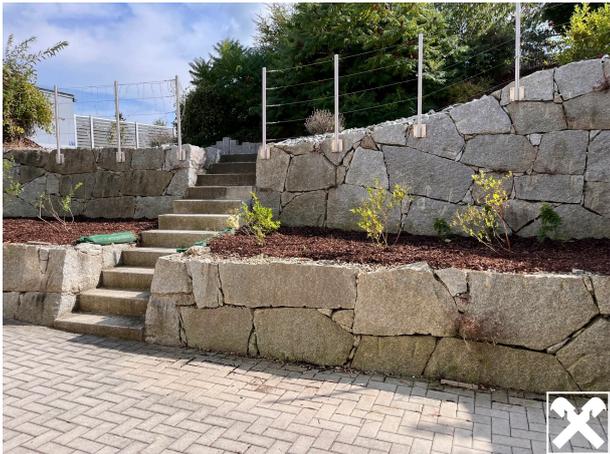
H +43 676 8141 8422















SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
**VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**



## RAIFFEISEN IMMOBILIEN

Der Experte für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

### UNSER LEISTUNGSANGEBOT FÜR SIE:

- Immobilienbewertung / Immobilienvermittlung
- Projektvermittlung mit Umsetzungskonzeption
- Verwertungskonzeption sowie Anlegerberatung
- Fundierte Informationen über Preisentwicklung
- Objektbesichtigung mit Markteinschätzung
- Überregionales Vertriebsnetz

### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Andrea Hofmann  
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Hanriederstraße 1, 4150 Rohrbach  
T +43 676 8141 8422  
E [hofmann@raiffeisen-immobilien.at](mailto:hofmann@raiffeisen-immobilien.at)



[raiffeisen-immobilien.at](http://raiffeisen-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses großzügige, exklusive Haus in einer ruhigen Siedlung am Land und dennoch der Stadt so nah, bietet höchsten Wohnkomfort in einer einmaligen Lage mit traumhaftem Ausblick in die Natur.

Das Traumhaus beeindruckt nicht nur durch seine großzügige Bauweise, sondern auch durch die gelungene Raumaufteilung und die edle Ausstattung. Im offenen und elegant gestalteten Eingangs- und Wohn-, Essbereich bildet die moderne, exklusive Küche das Herzstück des Hauses. Die große Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen und bietet einen ungestörten Blick in die Natur – perfekt, um sonnige Tage und laue Abende in vollen Zügen zu genießen. Das Raumangebot im OG beinhaltet zusätzlich zwei Schlafzimmer oder Büro, ein Badezimmer und ein WC. Der wunderschön angelegte Garten bietet noch viele Möglichkeiten z.B.: die Errichtung eines Pools samt Poolhaus (Fundament besteht bereits), Grillplatz usw.

Im EG des Wohnhauses befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Sauna und Ausgang auf die blickgeschützte Terrasse, die Privatsphäre und Erholung garantiert. Ein Weinkeller und zusätzliche Stauräume vollenden das Raumangebot. Durch den eigenen Zugang im EG lässt sich hier perfekt eine Praxis bzw. eigene Wohneinheit einrichten.

Der Dachboden des Hauses ist bereit zur Fertigstellung nach Ihren individuellen Wünschen und eignet sich ideal als separate Wohneinheit, perfekt für Gäste, erwachsene Kinder oder als Rückzugsort für Ruhe und Kreativität. Eine Terrasse, die noch fertiggestellt werden kann, ist die perfekte Ergänzung der Wohnfläche im DG.

Es können fast alle Möbel im Haus übernommen werden.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Wohnambiente verzaubern und genießen Sie Ihre Zeit in Ihrem neuen Zuhause, ihrem Rückzugsort, der sowohl Geborgenheit als auch Exklusivität bietet.

Die Landeshauptstadt Linz erreichen Sie in nur ca. 20 min. Gramastetten befindet sich in 5 min. Entfernung - Herzogsdorf ebenfalls in ca. 5 min. Tolle Infrastruktur, mit Schulen, Restaurants und Cafés, Arztpraxen sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Die schnelle und bequeme Anbindung nach Linz sowie die naturnahe Umgebung, die zu Freizeitaktivitäten und Erholung einlädt, machen Gramastetten zu einem attraktiven Wohnort.

Fernab von Lärm und Trubel der angrenzenden Landeshauptstadt Linz kann man hier Ruhe und Erholung finden. Ein Spaziergang im Tal der Großen Rodl entlang des rauschenden Flusses lässt den Stress vergessen. Im Sommer lädt das Naturwaldbad im Rodltal zum Baden und genießen ein.

Neugierig? Sie sind nur noch ein paar Schritte entfernt von Ihrem Wohntraum. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Verfügbar nach Vereinbarung! Nicht barrierefrei!