

## Einfamilienhaus in außergewöhnlicher Ruhelage



**Objektnummer: 160895**

**Eine Immobilie von Wimmer Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4201 Gramastetten
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 271,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Wimmer**

Wimmer Realitäten GmbH  
Pfarrgasse 28  
4600 Wels

T +43 7242 219 003



Mitglied des  
immobilienring.at





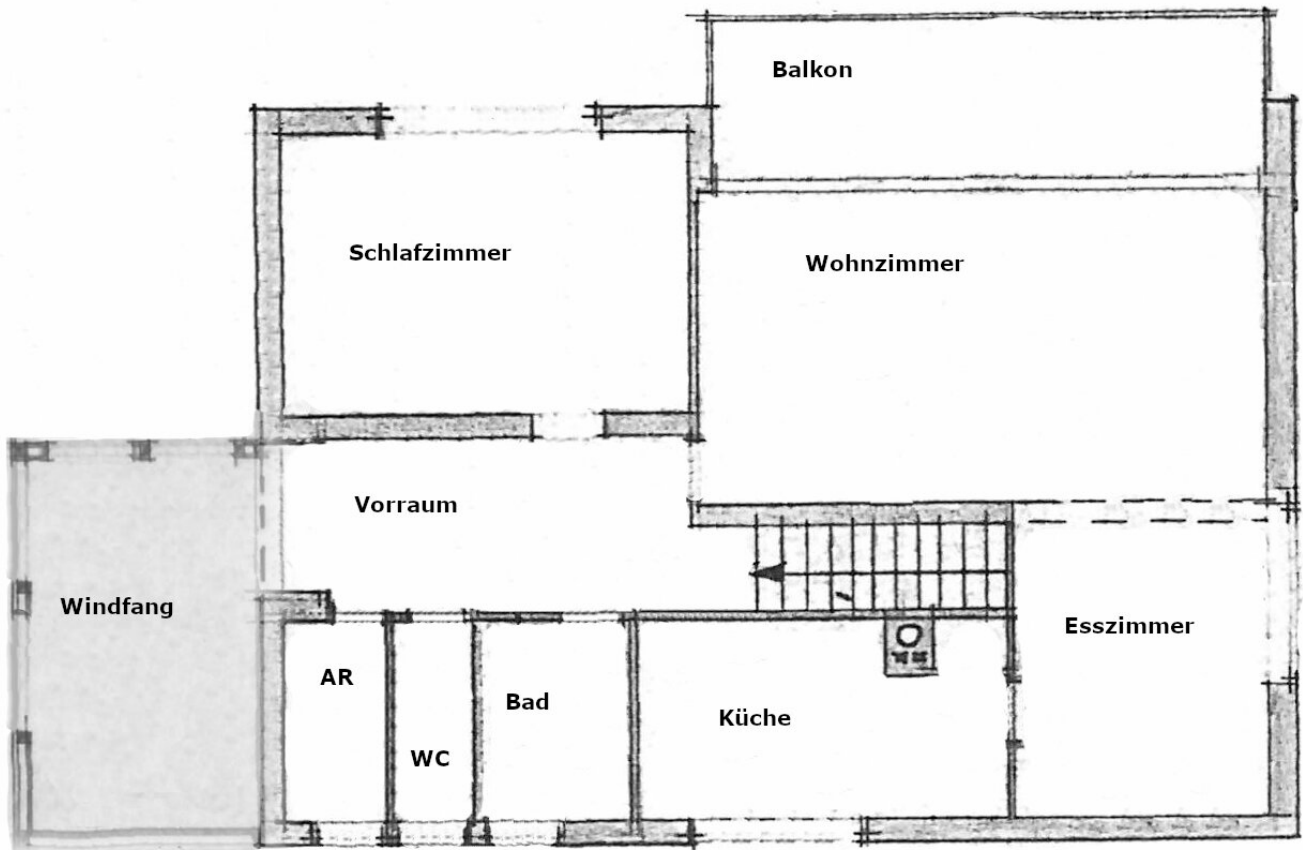


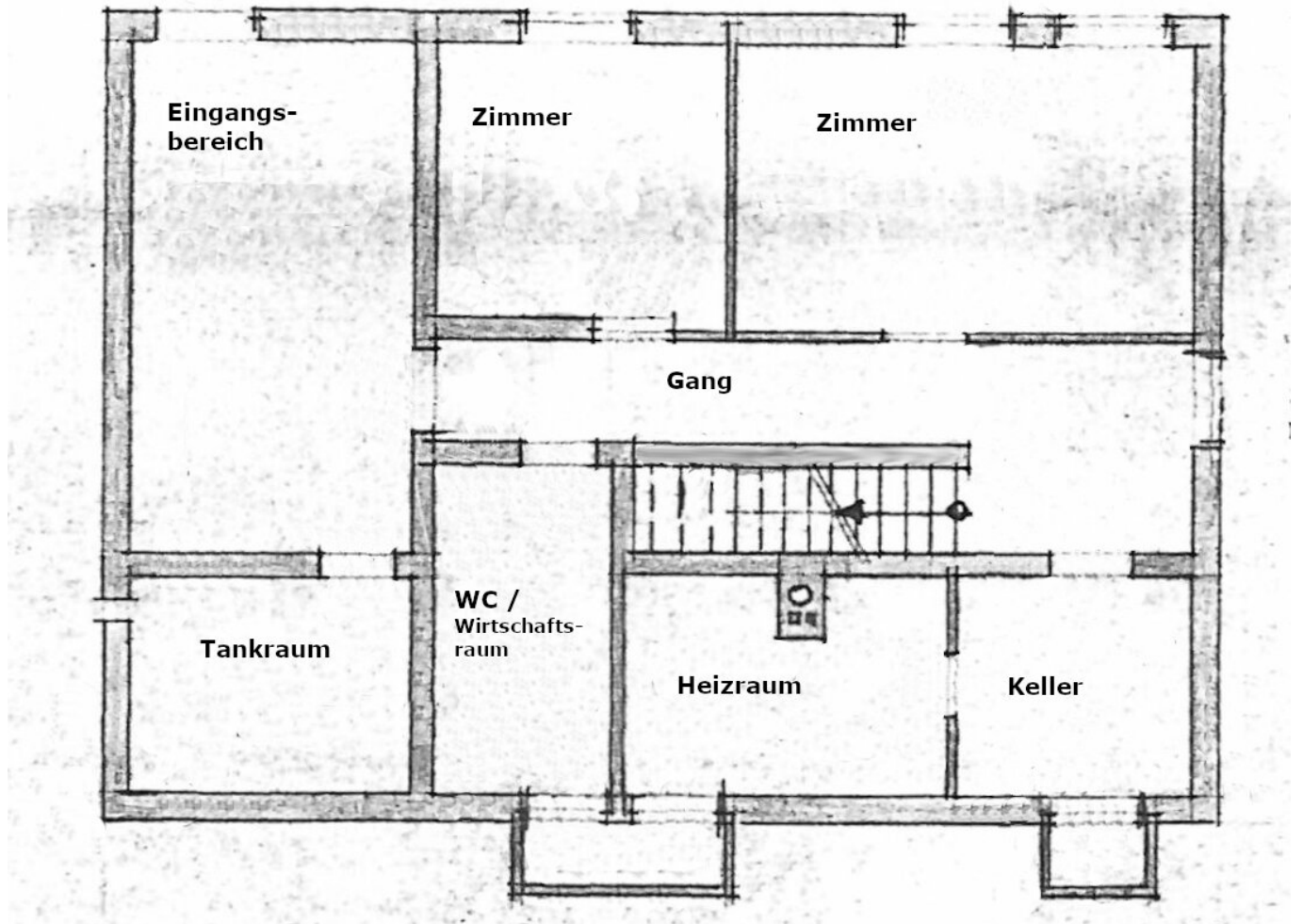












## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus befindet sich in einer sehr kleinen Siedlung rund 7 km außerhalb des Ortszentrums in einer wirklich außergewöhnlich ruhigen Lage mit herrlichem Ausblick auf die umliegenden Wiesen und Wälder.

Die Liegenschaft ist eine sehr interessante, sich selten bietende Möglichkeit für Menschen, die dem Lärm und Stress der Stadt entfliehen möchten. Ein Ruhepol fürs Wochenende und den einen oder anderen Kurzurlaub oder auch für das ganze Jahr. Denn die Siedlung ist für Zweitwohnsitze gewidmet, es ist aber auch die Nutzung als Hauptwohnsitz möglich.

### Raumaufteilung:

OG - Küche, großes Wohn-/Esszimmer mit Kamin und südseitigem Balkon, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC, Abstellraum, Vorraum, Anbau mit direktem Ausgang in den Garten

EG - 2 Zimmer, Bad mit Wanne und WC, Gang, großer Eingangsbereich, Lagerkeller, Heizraum, Öltank

Vor dem Haus wartet der 3x6 m große Pool, der 2022 mit einer Überdachung versehen wurde, wodurch sich die Badesaison deutlich verlängert. Vom gemütlichen, überdachten Sitzplatz gleich neben dem Pool genießt man den freien Blick Richtung Süden.

Ein herrlicher Platz, um den anstrengenden Alltag hinter sich zu lassen!

Im Keller befindet sich ein eigener Brunnen, das Haus ist aber auch an das Ortswasser und den Kanal angeschlossen. Sogar Glasfaser liegt in der Straße und könnte angeschlossen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.