

**Traumhaus in Gramastetten, direkt an der Stadtgrenze zu  
Linz: Wohnen oder Arbeiten in Top-Lage!**



**Objektnummer: 759**

**Eine Immobilie von A1REAL GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4040 Gramastetten           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 381,84 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 394,89 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 55,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,88               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 890.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien A1REAL GmbH.**

A1REAL GmbH.  
Gärtnerstraße 8  
4020 Linz

T +43 732 272500

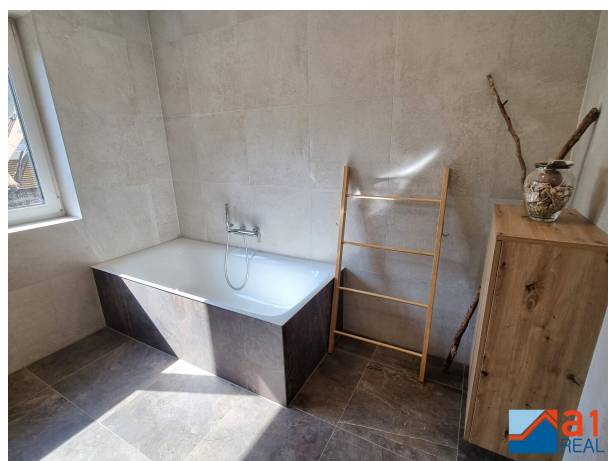


















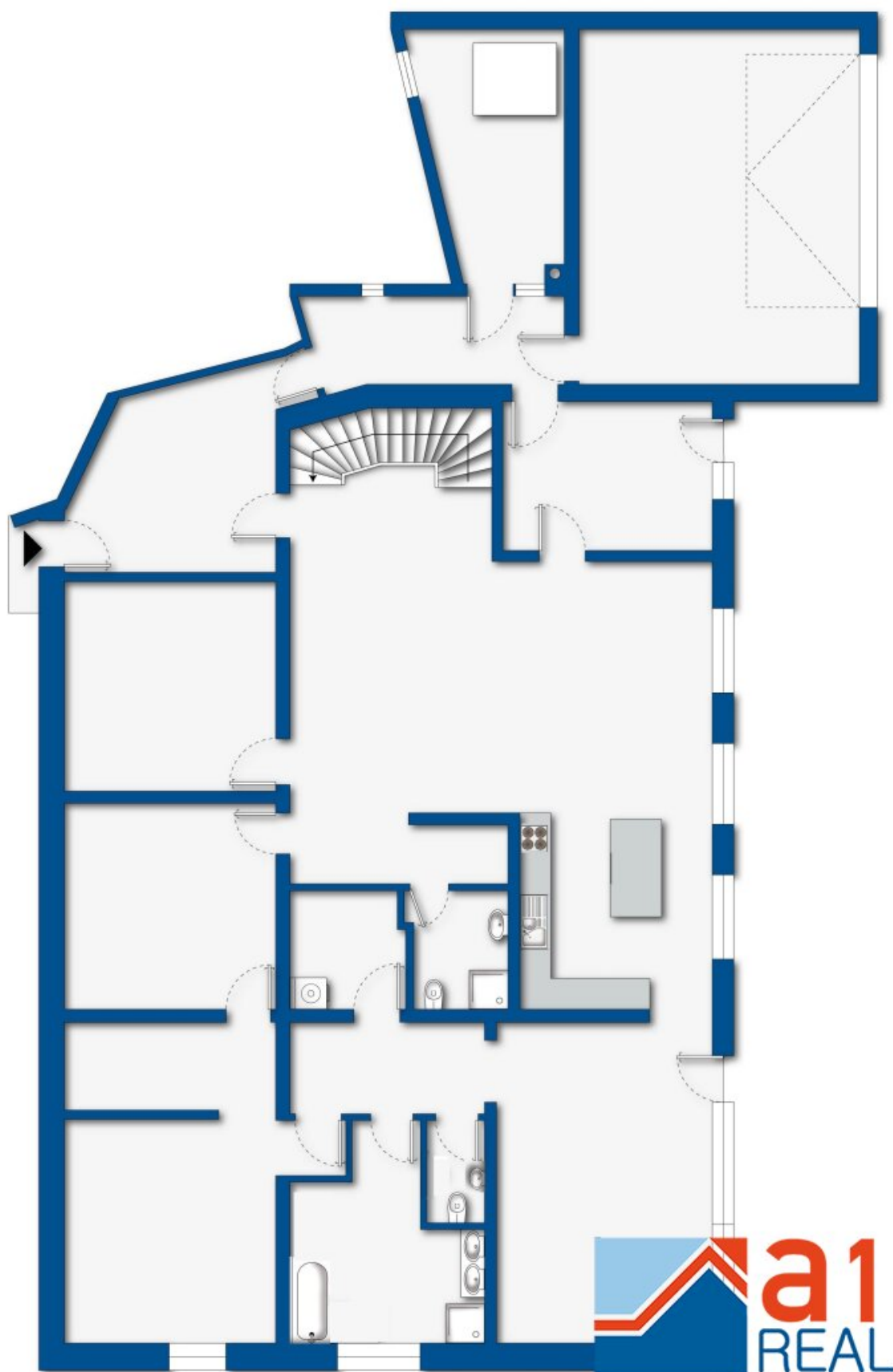


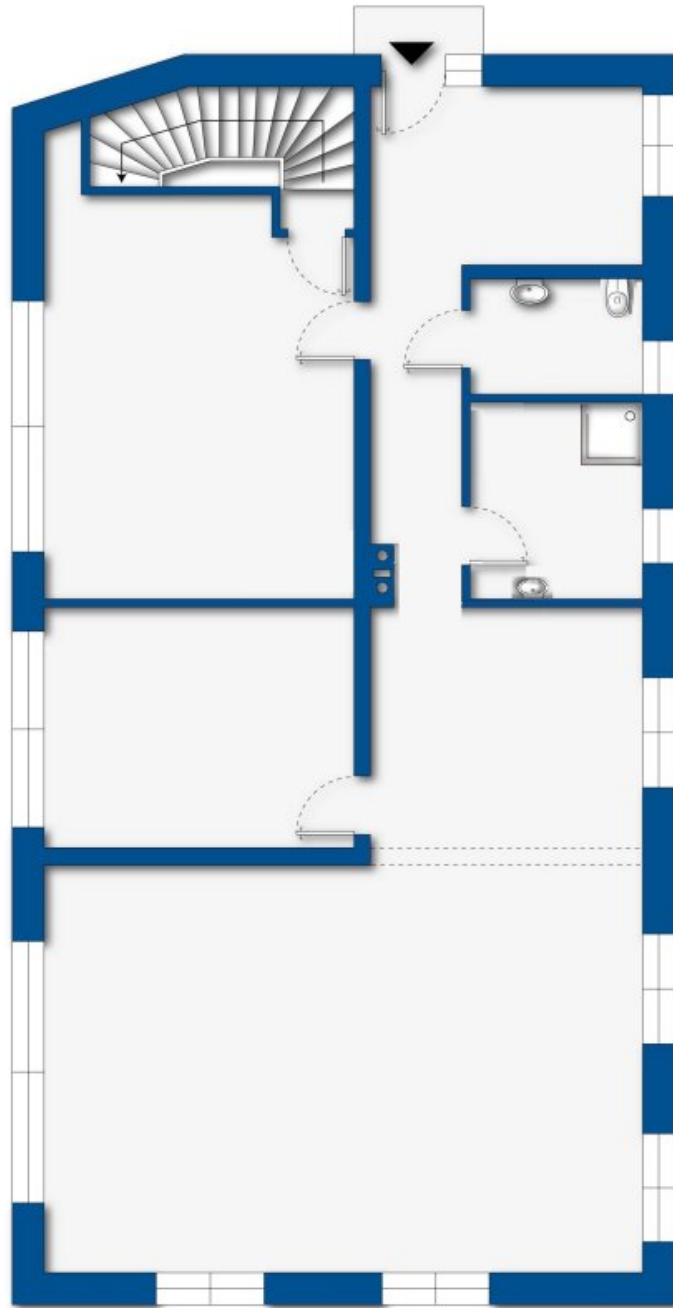














## Objektbeschreibung

Dieses Haus in 4040 Gramastetten, direkt an der Stadtgrenze zu Linz, ist eine außergewöhnliche Liegenschaft für all jene, die die Vorzüge der Natur schätzen, aber die urbane Infrastruktur von Linz nicht missen möchten. Es bietet eine seltene Gelegenheit, hochwertiges Wohnen im Grünen mit exzellenter Nähe zu Linz zu verbinden.

Die großzügige Raumaufteilung und der durchdachte Grundriss machen dieses Haus zu einer idealen Wahl für vielfältige Lebensmodelle. Es eignet sich perfekt für zwei Familien, die unter einem Dach wohnen möchten, aber dennoch Wert auf Privatsphäre legen. Auch für Ärzt:innen, Therapeut:innen oder Freiberufler:innen bietet die Liegenschaft die ideale Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Separate Zugänge ermöglichen eine optimale Work-Life-Balance.

Dieses Haus ist nicht nur ein Gebäude, es ist ein Zuhause, das mit viel Liebe zum Detail und einem hohen Qualitätsanspruch gestaltet wurde. Mit seinen acht geräumigen Zimmern bietet es auf zwei Ebenen ausreichend Platz für die ganze Familie oder die ideale Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch das gesamte Haus. So schaffen unter anderem elegante Böden und stilvolle Armaturen in den drei modernen Badezimmern eine Atmosphäre von Komfort und Luxus. Die Waschküche bietet zusätzlichen Komfort und hält den Wohnbereich stets ordentlich. Die moderne, hochwertige Küche (DAN) garantiert eine hohe Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die solide Ziegelmassivbauweise, die nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch eine langanhaltende Wertbeständigkeit garantiert.

Beheizt wird das Haus umweltfreundlich und kosteneffizient mit einer Pelletheizung.

Ob Sie eine große Familie haben oder Platz für Ihr Business benötigen – dieses Haus bietet mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten die perfekte Grundlage für Ihr neues Kapitel.

Bei Interesse an dieser attraktiven Liegenschaft senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage. Gerne senden wir Ihnen das Exposé.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap