



#0004006670

Maklerservice & Bewertung

Charmante Erdgeschosswohnung mit Loggia und Garage mitten in Gramastetten

4201 Gramastetten



Kaufpreis:

169.000,00 €

Wohnfläche:

69,09 m²

Zimmer:

3

IHR BETREUER



Yvonne Nöster
Immobilientreuhänderin
Real-Treuhand Immobilien
noester@rbgr.at
[+43 7239 8123 32654](tel:+437239812332654)





BESCHREIBUNG

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt auf ca. 69,09 m² durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Wohnanlage und die perfekte Kombination aus Komfort und Naturnähe.

Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Kabinett, das sich optimal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das großzügige Wohnzimmer besticht durch ein helles, freundliches Ambiente.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für Kochen und Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat angeordnet.

Ein besonderes Plus ist die überdachte Loggia, die vom Wohnbereich aus erreichbar ist und zu entspannten Stunden einlädt.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein praktisches, großes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Besonders attraktiv: eine Garage wird mit verkauft, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Gemeinde Gramastetten bietet eine ideale Mischung aus Natur und Stadtnähe.

Für Pendler und Familien besonders attraktiv: Die gute Anbindung nach Linz - sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - macht den Standort flexibel und alltagstauglich.

Für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe auch alles erreichbar: Supermarkt, Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung und Gastronomie.

Trotz der Nähe zur Stadt bleibt der Dorfcharakter erhalten: ruhig, sicher und familiär.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1966
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 69 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.01.2026
Gültig bis	25.01.2036
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	245,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,81
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

MERKMALE

Anschlüsse	Kabelfernseh-Anschluss
Keller	Kellerabteil



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	169.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	194,76 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	65,36 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	129,96 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	390,08 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	169.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
---------------	--------------------------------------

WEITERE KOSTEN

Reparaturrücklage Garage (Monatlich)	13,23 € inkl. USt.
---	--------------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 500m: Kindergarten
- < 1km: Volksschule Gramastetten
- < 1km: Mittelschule

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Polizeiinspektion Gramastetten
- < 500m: Feuerwehr Gramastetten

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal

Gaststätten

- < 500m: Konditorei Rumplmayr
- < 500m: Muhlviertler Landbackerei Filipp

Gesundheit

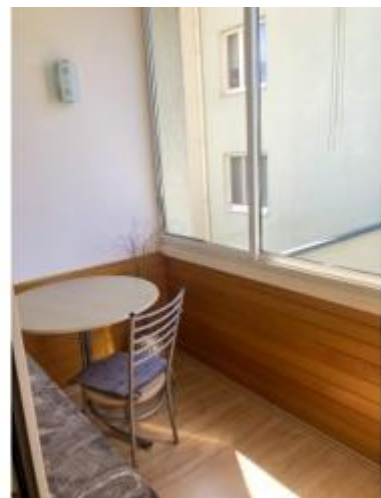
- < 500m: Adelheid Penz
- < 1km: Zahnarztpraxis Mag. Doktor Fischer

Einkauf

- < 500m: Hummels Backmanufaktur



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Ansichten](#)

[Erdgeschoss](#)

[Keller](#)

