

**Wohntraum in bester Lage: modern, hell und herrlich ruhig! Diese Wohnung am grünen Stadtrand von Steyr  
Münichholz begeistert auf den ersten Blick!**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/27570**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Marx-Hof
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	53,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	460,04 €
Kaltmiete (netto)	283,23 €
Kaltmiete	418,22 €
Betriebskosten:	134,99 €
USt.:	41,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

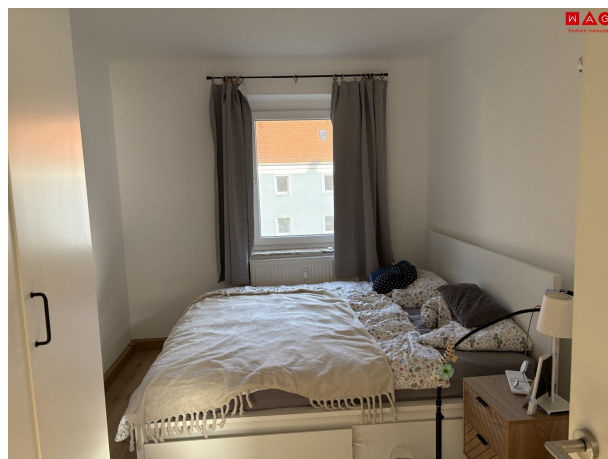
## Ihr Ansprechpartner

### Team Steyr

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Hans-Wagner-Straße 22  
4400 Steyr

T +43 (0)50 338 7388

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

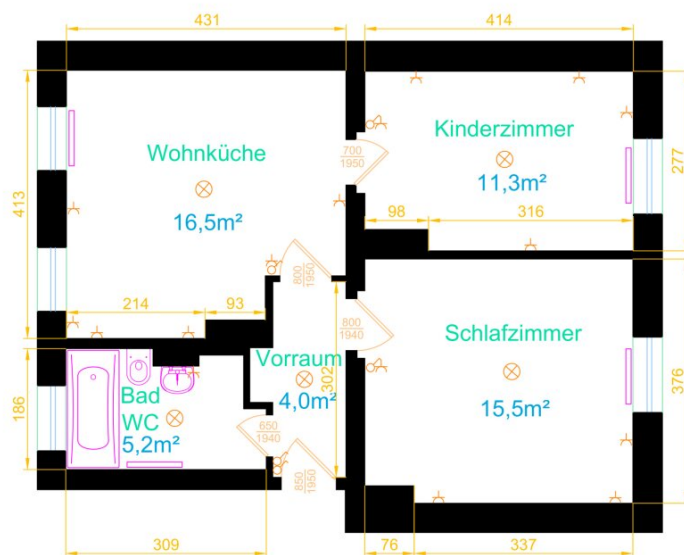








Raumhöhe: 2,54m  
Gesamtfläche: 52,5m<sup>2</sup>



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ☒ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Karl Marxstrasse 3, 1.OG, WG 3	
Plan Datum: 31.08.2023	M1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münchenholz / Marxhof 3

Die gepflegte und sehr liebevoll eingerichtete Wohnung überzeugt durch eine helle, gut durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. In attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Steyr-Münchenholz profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

### Highlights/Besonderheiten:

- offene Küche mit ausreichend Platz für eine Sitzecke
- helles Wohnzimmer perfekt für eine gemütliche Wohnlandschaft
- großzügiges Schlafzimmer für ausreichend Stauraum und ruhige Atmosphäre
- gepflegtes Badezimmer mit moderner Badewanne und großem Fenster
- kompaktes Kellerabteil inklusive

### Umgebung:

Die Wohnung liegt im beliebten Steyrer Stadtteil Münchenholz, der durch seine hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte sind ebenso fußläufig erreichbar wie Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Familien, Berufstätige und Pendler profitieren gleichermaßen von den kurzen Wegen und dem umfassenden Angebot des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Sporteinrichtungen in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die Nähe zum BMW-Werk, zur Berufsschule sowie zu weiteren zentralen Einrichtungen unterstreicht die Attraktivität der Lage zusätzlich. Eine sehr gute Verkehrsanbindung durch mehrere Buslinien sowie den nahegelegenen Bahnhof ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Steyr und weiterer wichtiger Ziele. Auch höhere Schulen, Universitäten und ein nahegelegenes Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot sind gut erreichbar. Insgesamt bietet die Lage ideale Voraussetzungen, um das Leben in Steyr komfortabel und



abwechslungsreich zu gestalten.

### **Mietkonditionen**

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 460,04 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.380,12

### **Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!**

Grundsätzlich wird die Wohnung von der WAG OHNE Möbel (z.B. ohne Küche etc.) vermietet.  
**Eine mögliche Ablöse kann aber gerne mit der derzeitigen Mieterin vereinbart werden.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap