# Rundumpaket im ländlichen Herzen von Obergrünburg! Hochwertige Böden, praktischer Abstellraum, sonnige Loggia und privater Abstellplatz direkt vor der Haustüre - lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!

Schlafzimmer

**Objektnummer: 6650/24319**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Pfarrbergsiedlung |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4594 Grünburg |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Wohnfläche:** | 88,70 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,37 |
| **Gesamtmiete** | 685,15 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 416,06 € |
| **Kaltmiete** | 622,86 € |
| **Betriebskosten:** | 206,80 € |
| **USt.:** | 62,29 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Team Steyr**

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Hans-Wagner-Straße 22
4400 Steyr

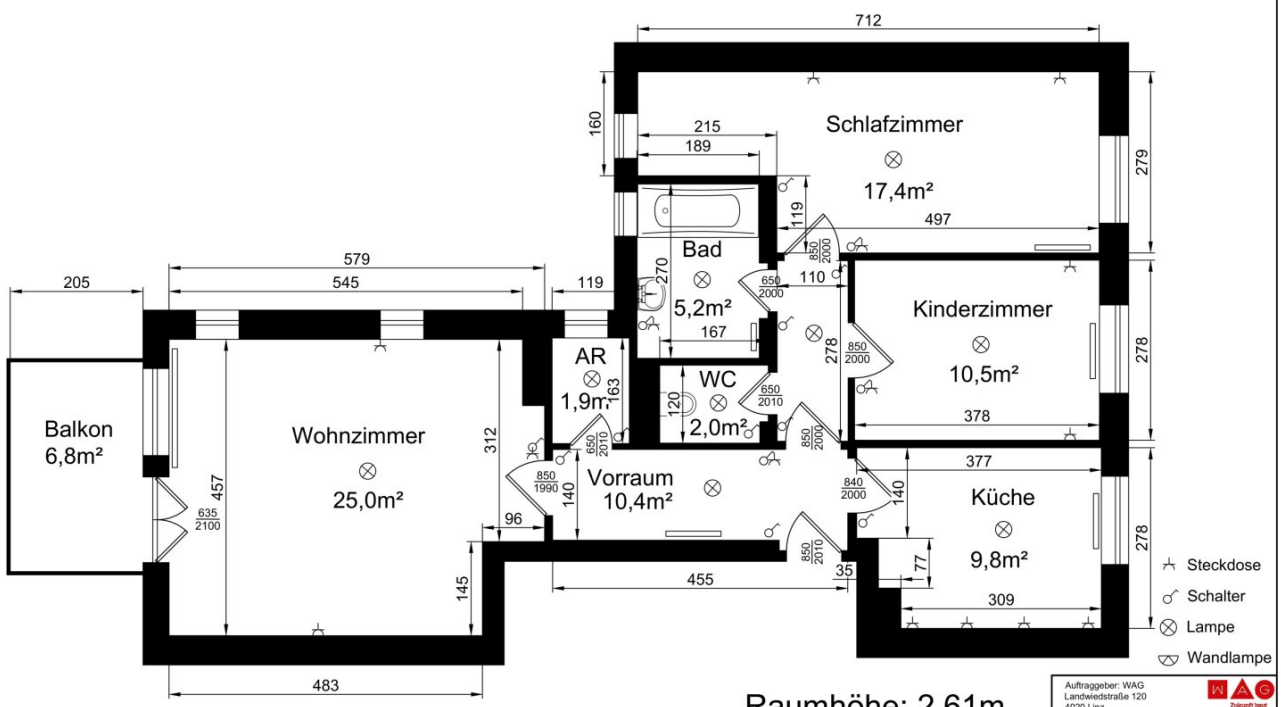
T +43 (0)50 338 7388

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

WAG
Endlich zuhause.

WAG
Endlich zuhause.

WAG
Endlich zuhause.




Raumhöhe: 2,61m
Gesamtfläche: 82,2m²
+ Balkon: 6,8m²

Auftraggeber: WAG
Landwiedstraße 120
4020 Linz

Planersteller: VRSteidl

Bearbeiter: Steidl Roland
Objekt:
Pfarrbergsiedlung 7, 2.OG, WG 5

Plan Datum: 07.01.2025 M1:50

# Objektbeschreibung

**Steyr / Obergrünburg / Pfarrbergsiedlung 7**

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im charmanten Obergrünburg bietet ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige, naturnahe Lage legen.

Auf dieser Wohnfläche verteilen sich **zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.** Ein **privater Parkplatz im Freien** gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Wohnzimmer ist nicht nur durch seine Größe ein Highlight, sondern auch durch das **bodentiefe Fenster**, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zum Verweilen einlädt. Ob ein entspannter Morgenkaffee oder ein gemütlicher Abend im Freien – die Loggia bietet zu jeder Tageszeit **wunderbare Erholung im Freien.** Das größere der beiden Schlafzimmer begeistert durch sein helles und einladendes Ambiente. Mit ausreichend Platz für ein großes Bett, Schränke und eventuell eine kleine Sitzecke ist dieses Zimmer ein wahrer Rückzugsort. Das zweite Schlafzimmer bietet viele Nutzungsmöglichkeiten: Es eignet sich ideal als **Kinder-, Gäste- oder Esszimmer**. Auch hier sorgen die Fenster für angenehme Lichtverhältnisse und eine freundliche Atmosphäre. **Die Küche ist separat vom Wohnraum gehalten** und bietet eine gute Möglichkeit, sie funktional und ästhetisch zugleich zu gestalten. Das Badezimmer ist praktisch ausgestattet und verfügt über eine **Badewanne**, die nach einem anstrengenden Tag zum Entspannen einlädt. Zusätzlich findet man genügend Platz, um eine Waschmaschine unterzubringen. **Das WC ist separat** und verspricht zusätzliche Privatsphäre. Abgerundet wird die Raumaufteilung durch den **Abstellraum**, der für Ordnung sorgt und Platz für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Putzutensilien bietet.

Die Wohnung liegt in Obergrünburg, einem idyllischen Ort, der sich durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage auszeichnet. Hier genießen Sie die **perfekte Balance zwischen Natur und Infrastruktur.** Eingebettet in eine malerische Landschaft ist Obergrünburg ideal für Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen. Zahlreiche Wanderwege und Radstrecken durchziehen die Umgebung und der **nahegelegene Steyr-Fluss** bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Angeln oder einfach nur Entspannen am Wasser. Trotz der naturnahen Umgebung müssen Sie auf Annehmlichkeiten nicht verzichten. Im Ort selbst gibt es alles, was man für den Alltag benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. **Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend**. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln sind umliegende Städte wie Steyr oder Linz problemlos erreichbar, was Obergrünburg auch für Pendler attraktiv macht. Das Leben in Obergrünburg ist geprägt von einer **angenehmen Ruhe und einer freundlichen Nachbarschaft.** Gleichzeitig bieten die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Natur eine hohe Lebensqualität. Diese Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit der besonderen Atmosphäre des ländlichen Raums – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen werden.

Miete inkl. Betriebskosten und Mwst.: € 685,15 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 2.055,45

**Unbefristeter Mietvertrag!**

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 <2.500m
Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**
Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.500m
Polizei <6.250m

**Verkehr**
Bus <500m

Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap