

**Modernes Familienparadies: Neu sanierte  
4-Zimmer-Wohnung mit großer Küche in  
familienfreundlicher und zentraler Lage am ruhigen  
Stadtrand in Steyr Münchenholz! Traumhaftes Badezimmer,  
hochwertige Böden und vieles mehr!**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/20818**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kochstraße                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4400 Steyr                       |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Wohnfläche:                   | 78,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,02                           |
| Gesamtmiete                   | 727,86 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 413,24 €                         |
| Kaltmiete                     | 661,69 €                         |
| Betriebskosten:               | 248,45 €                         |
| USt.:                         | 66,17 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Steyr

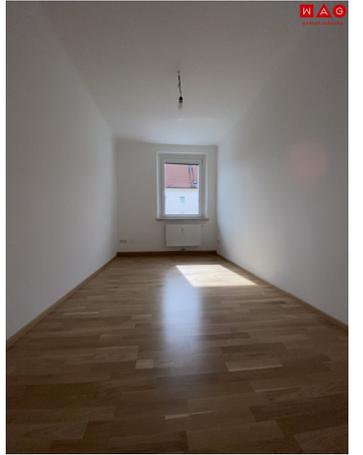
WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Hans-Wagner-Straße 22  
4400 Steyr

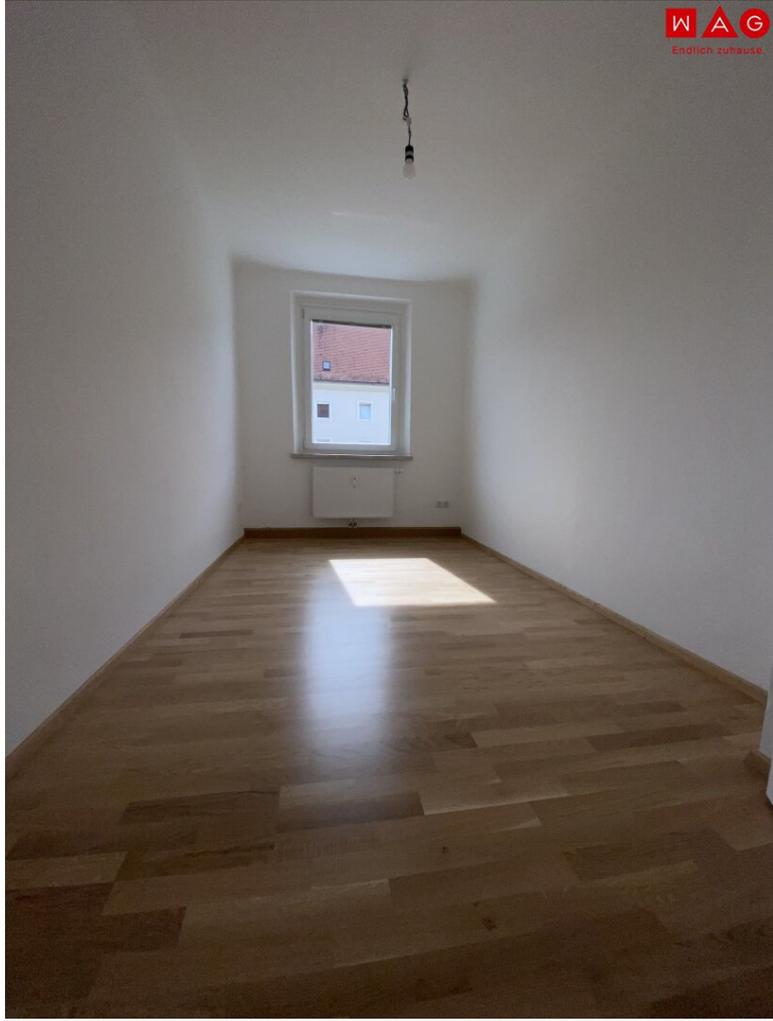
T +43 (0)50 338 7388

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





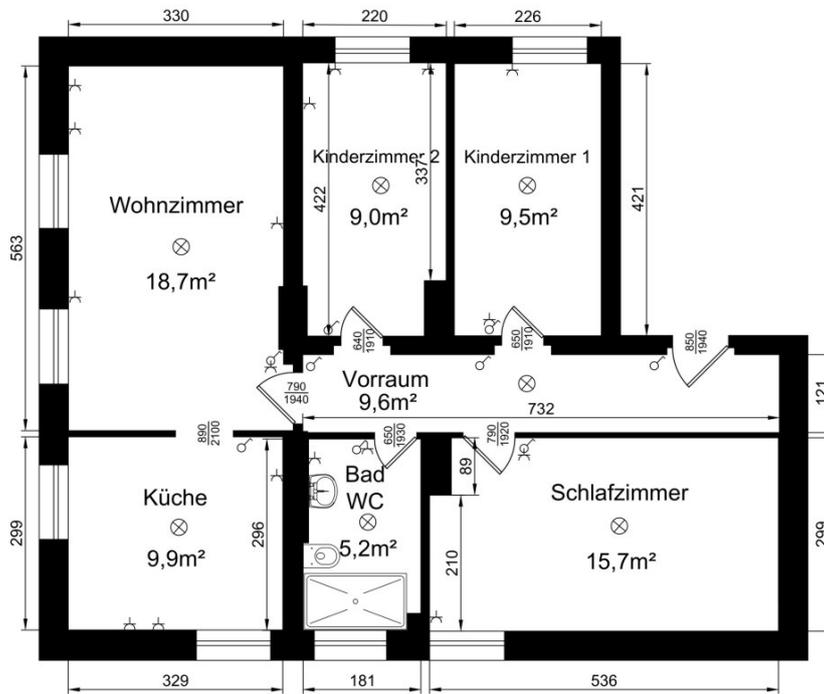








Raumhöhe: 2,49m  
Gesamtfläche: 77,6m<sup>2</sup>



- ⊕ Steckdose
- Schalter
- ⊗ Lampe
- ▽ Wandlampe

|   |   |
|---|---|
| Auftraggeber: WAG<br>Landwiedestraße 120<br>4020 Linz |   |
| Planersteller:  |  |
| Bearbeiter: Steidl Roland                             |   |
| Objekt:<br>Robert Koch Strasse 2, 1.OG, WG<br>4       |   |
| Plan Datum: 26.02.2025                                | M1:50   |

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münchenholz / Kochstraße 2

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit praktischen Details und einer hervorragenden Lage. Der durchdachte Grundriss, die luxuriöse Ausstattung und die Lage im beliebten Münchenholz machen diese Immobilie zu einer wahren Gelegenheit. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Highlights/Besonderheiten:

- heller Wohnbereich mit getrennter Küche und großen Fenstern
- geräumige Schlafzimmer mit praktischer Aufteilung
- luxuriöses Badezimmer mit Fenster und ebenerdiger Dusche
- hochwertige Böden in der gesamten Wohnung

### Umgebung:

Die Lage der Wohnung in Steyr Münchenholz ist optimal für Familien. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum von Steyr gelangen. Zudem bieten die nahegelegenen Grünflächen und Parks zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein.

### Mietkonditionen

Miete und Betriebskosten inkl. Mwst.: € 727,85 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 2.183,55

**Provisionsfrei & 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-Immobilien suche: [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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap