

**Neubauwohnung in begehrter Lage: herrliche Aussicht im  
letzten Stockwerk und bequem mit Lift erreichbar!  
Sonniger Balkon - hoher Wohlfühlfaktor!**



Küche - Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 6650/26269**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leharstraße (Drachenwiese)
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	71,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	927,84 €
Kaltmiete (netto)	646,01 €
Kaltmiete	843,49 €
Betriebskosten:	197,48 €
USt.:	84,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

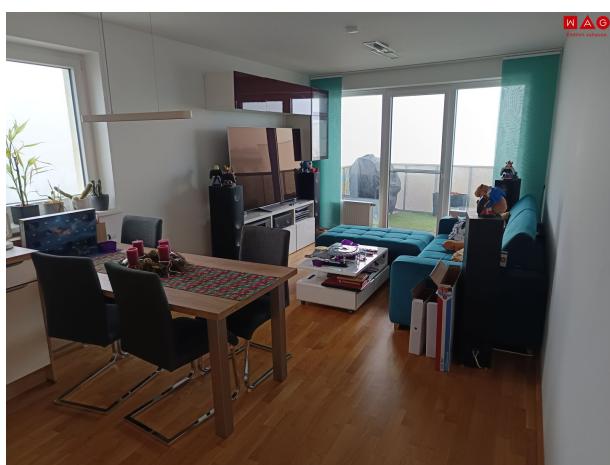
## Ihr Ansprechpartner

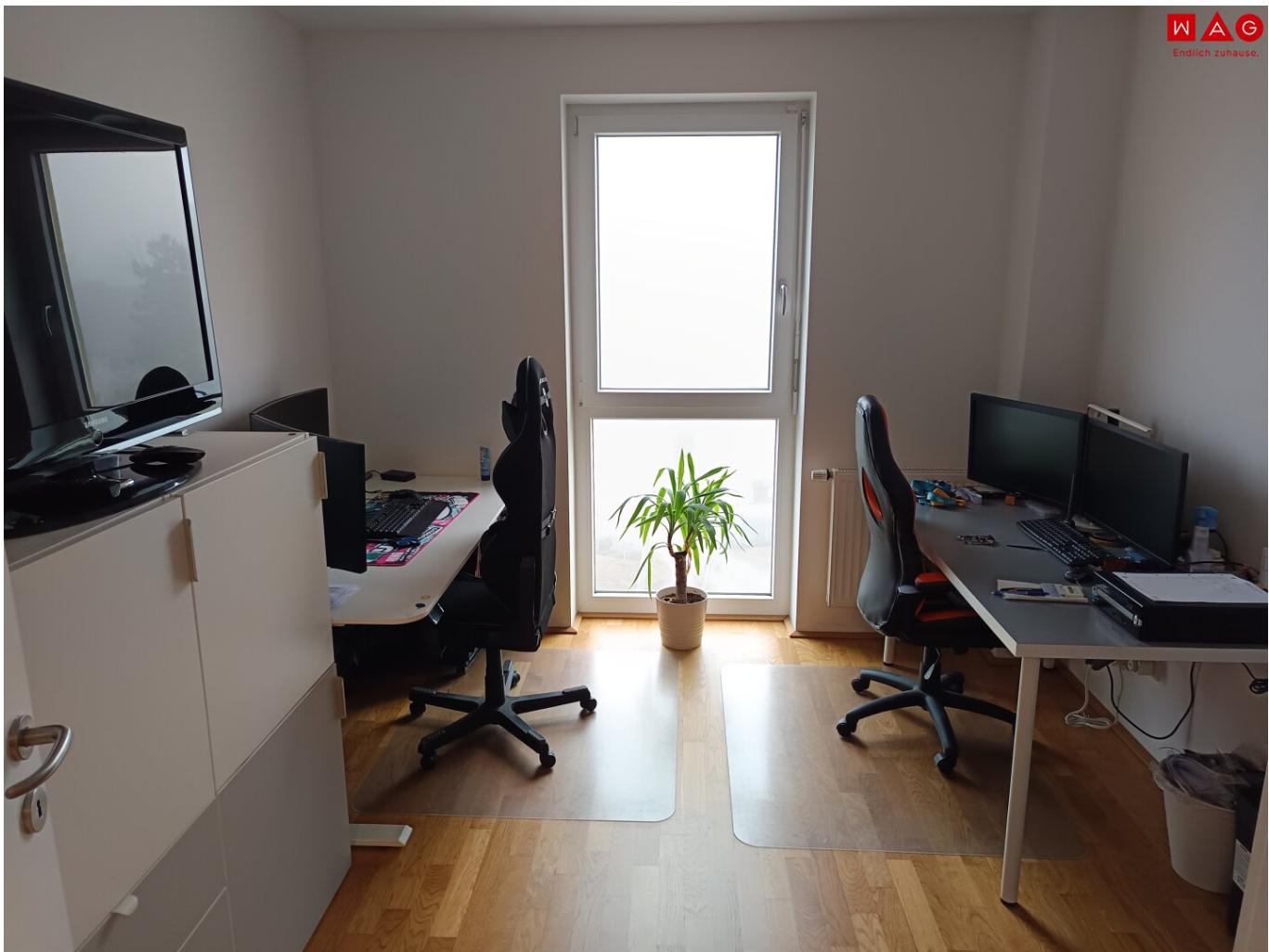
### Team Steyr

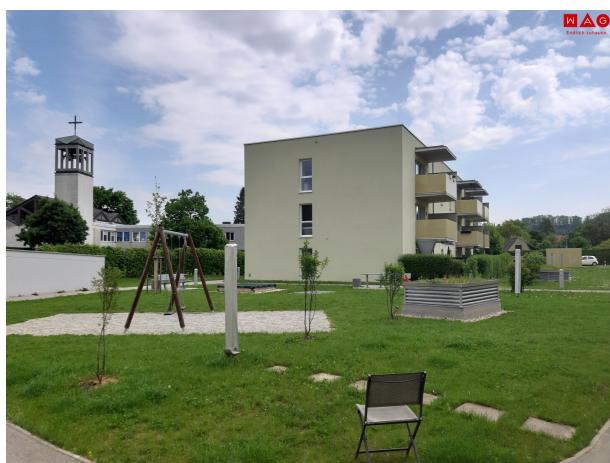
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Hans-Wagner-Straße 22  
4400 Steyr

T +43 (0)50 338 7388

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









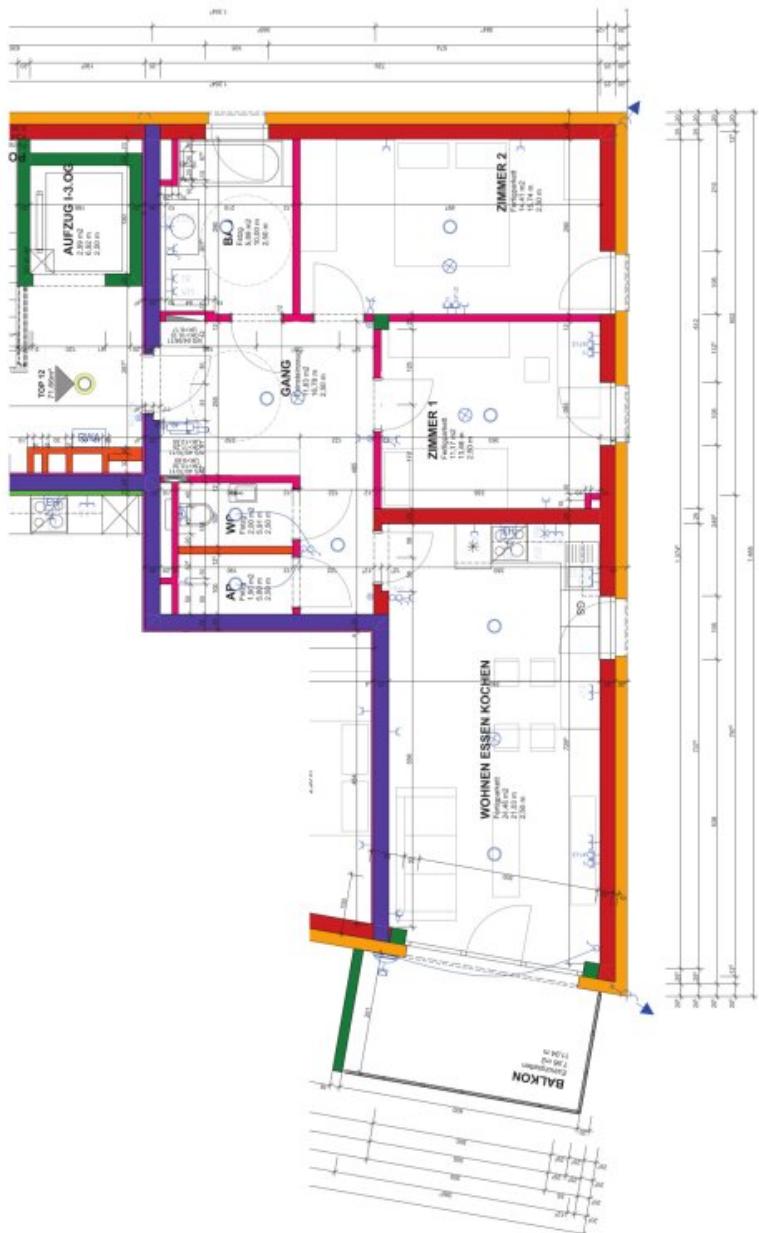
Zukunft baut  
auf Erfahrung  
**POPPE+PREHAL ARCHITEKTEN**

The diagram illustrates the architecture of the LEDGER ELEKTRONIK HAUSTRANSMISSION system. It features a central 'HAUSTRANSMISSION' block at the top, connected via a dashed line to a 'DECODE' block below it. The 'DECODE' block is connected to a 'DATA' block, which is further connected to a 'TRANSMITTER' block. On the left side, there are two 'ELEKTRONIK' blocks, each connected to a 'DECODE' block. These 'DECODE' blocks are also connected to the central 'DATA' block. On the right side, there are two 'ELEKTRONIK' blocks, each connected to a 'TRANSMITTER' block. These 'TRANSMITTER' blocks are connected to the central 'DATA' block. The entire system is labeled 'LEDGER ELEKTRONIK HAUSTRANSMISSION' at the bottom.



Endlich zuhause

G  
BK I/3. OBERGESCHOß. TU



WANDELNDE VORSTELLUNGEN M 1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münichholz / Leharstraße 22

Helles und sonniges Wohnen mit Top-Ausstattung (Baujahr 2020)! Erleben Sie Nachhaltigkeit dank niedrigstem Energieverbrauch und genießen Sie die Vorteile einer Wohnung mit einem modern durchdachten Grundriss.

### Highlights/Besonderheiten:

- heller, freundlicher Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon
- traumhafte Aussicht im obersten Stockwerk - bequem mit dem Aufzug erreichbar
- Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung und flexibler Nutzungsmöglichkeit (z.B. als Kinderzimmer, Büro, Ankleideraum, ...)
- modernes Badezimmer mit Badewanne und großem Fenster
- separates WC mit eigenem Waschbecken
- hochwertige Böden und Fliesen in der gesamten Wohnung
- praktischer Abstellraum und geräumiges Kellerabteil

### Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in Steyr Münichholz, einem charmanten Stadtteil, der durch seine gute Infrastruktur und Lebensqualität überzeugt. Münichholz bietet seinen Bewohnern eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die fußläufig erreichbar sind. Familien schätzen die Nähe zu Schulen und Kindergärten. Für Freizeitaktivitäten und Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen, Parks und Sporteinrichtungen in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend, sodass das Stadtzentrum von Steyr und weitere wichtige Ziele bequem erreicht werden können.

**Mietkonditionen:**

Miete und Betriebskosten inkl. MwSt.: € 927,84  
+ Heiz- und Warmwasserkosten inkl. MwSt.: € 76,44

**monatliche Gesamtkosten inkl. MwSt.: € 1.004,28 (ohne Stromkosten)**

Baukostenzuschuss und Kaution: € 3.012,84

**Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap