

**Wohnen mit Perspektive: moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage von Steyr – ideal für junge Erwachsene oder kleine Familien! Mit neuwertigem Badezimmer, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und KI-gestützter Visualisierung zum Inspiration!**



Einrichtungsbeispiel - mit KI erstellt

**Objektnummer: 6650/20293**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlanger
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	53,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Gesamtmiete	406,43 €
Kaltmiete (netto)	238,98 €
Kaltmiete	369,48 €
Betriebskosten:	130,50 €
USt.:	36,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

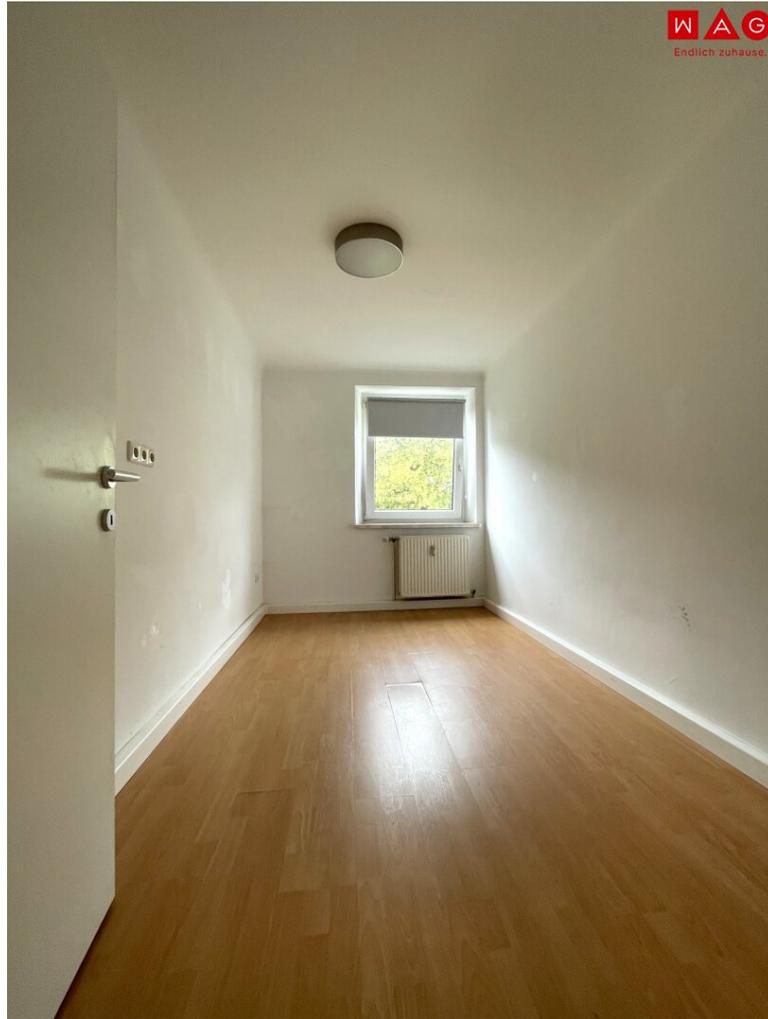
### Team Steyr

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.











# Objektbeschreibung

## Steyr-Stadt / Wehrgraben / Kohlanger 6

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Wohngegend Kohlanger bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Singles mit Platzbedarf. Das moderne Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßem Design. Die Wohnung besticht durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Lage – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Erholungsqualität verbinden möchten.

**Zur besseren Veranschaulichung des Wohnpotenzials wurde die Einrichtung mithilfe künstlicher Intelligenz dezent visualisiert. Die Möblierung wurde dabei bewusst schlicht gehalten, um die räumlichen Möglichkeiten neutral darzustellen.**

### Highlights/Besonderheiten:

- großzügige Wohnküche mit genügend Platz für eine Essgelegenheit
- gemütliches Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung
- zwei weitere helle Räume mit individuellen Einrichtungsmöglichkeiten z.B. als separates Esszimmer, Büro, Kinderzimmer, ...
- neuwertiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Fenster und WC
- geräumiges Kellerabteil inklusive

### Umgebung:

Der Stadtteil zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Steyr. Er überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie durch die Nähe zur Innenstadt, die sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte – alles, was für den Alltag wichtig ist. Gleichzeitig bietet der Kohlanger viel Grün, ruhige Spazierwege entlang der Enns sowie nahegelegene Parks und Naherholungsgebiete, die zum Entspannen einladen. Eine ideale Kombination aus Stadtnähe und hoher Lebensqualität.

## **Mietkonditionen**

Miete und Betriebskosten inkl. MwSt.: € 406,43 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.219,29

## **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 dem derzeitigen Mieter 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-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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap