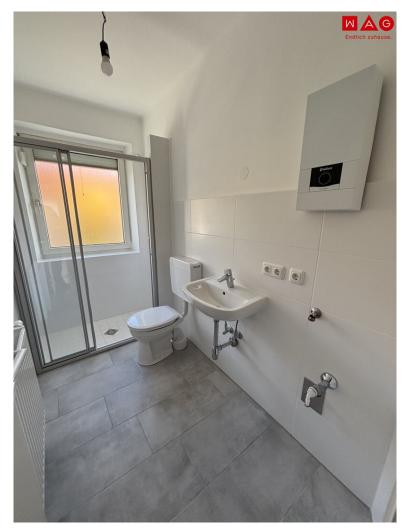
Wohn' dich glücklich: die perfekte Mischung aus Grün, Raum und Komfort – eine moderne Wohnung in Steyr Münichholz, die mit hochwertiger Sanierung und naturverbundener Lage begeistert!



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/28595** 

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 4400 Steyr
Zustand: Modernisiert

Wohnfläche: 59,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: C 50,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:B 0.86Gesamtmiete600.88 ∈Kaltmiete (netto)312.84 ∈Kaltmiete553.87 ∈Betriebskosten:157.31 ∈USt.:47.01 ∈

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.





































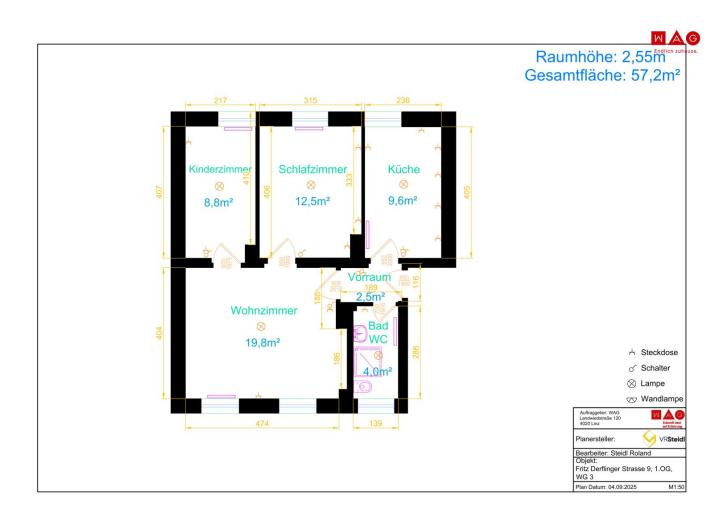












# **Objektbeschreibung**

### Steyr / Münichholz / Derflingerstraße 9

Diese moderne Wohnung überzeugt mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, flexiblen Raumlösungen und hochwertiger Ausstattung – vom offenen Koch-Essbereich bis hin zum gemütlichen Tageslichtbad. In Steyr-Münichholz genießt man eine angenehme Kombination aus grüner, familienfreundlicher Umgebung und idealer Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und das Stadtzentrum.

Der Wohnungsplan wurde vor den umfassenden Sanierungsarbeiten erstellt -> bitte an den aktuellen Innenfotos orientieren!

### Highlights/Besonderheiten:

- heller Wohnbereich mit offener Küche
- angrenzendes Ess- oder Wohnzimmer mit gemütlicher Atmosphäre
- geräumiges Schlafzimmer für Ruhe und Erholung
- kompaktes zweites Schlafzimmer, ideal nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum
- Luxus-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, großem Fenster und ausreichend Platz für eine Waschmaschine
- hochwertige Böden in der gesamten Wohnung
- praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

## Umgebung:

Die Lage der Wohnung im beliebten Stadtteil Münichholz ist ideal, um das Leben in Steyr in vollen Zügen zu genießen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl durch den

nahegelegenen Bahnhof als auch durch mehrere Buslinien – sorgt dafür, dass Sie jederzeit mobil bleiben. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und mehr. Auch für die schulische und akademische Bildung ist bestens gesorgt – mit Höheren Schulen und Universitäten in gut erreichbarer Nähe. Für Freizeit und Einkaufsmöglichkeiten bietet das nahegelegene Einkaufszentrum eine Vielzahl an Geschäften, die keine Wünsche offenlassen.

#### Mietkonditionen

Miete, Sanierungszuschlag und Betriebskosten inkl. Mwst.: € 600,88 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.551,51

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 <u>Website</u>.

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 <2.500m Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <2.000m

## Sonstige

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

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap