

**Heimkommen und wohlfühlen - hochwertig sanierte Wohnung in Steyr-Münichholz, von Grünflächen umgeben, großzügig geschnitten und mit umfassend saniertem Badezimmer.**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/28595**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	59,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	600,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	312,84 €
<b>Kaltmiete</b>	553,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,31 €
<b>USt.:</b>	47,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Verfügung.













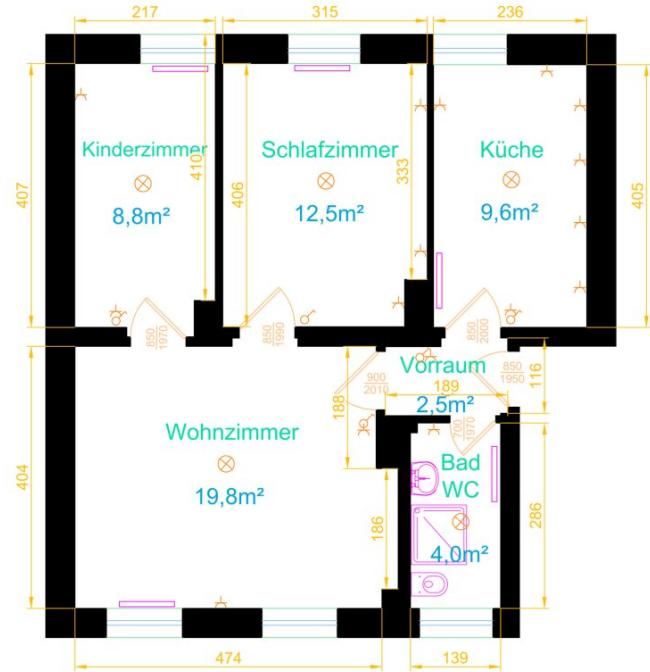
**WAG**  
Endlich zuhause.







Raumhöhe: 2,55m  
Gesamtfläche: 57,2m<sup>2</sup>



- ↗ Steckdose
- ↙ Schalter
- ⊗ Lampe
- ▽ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedstraße 120 4020 Linz	 Zuhause auf der Erde
Planersteller:	 VRSteidl
Bearbeiter:	Steidl Roland
Objekt:	Fritz Derflinger Strasse 9, 1.OG, WG 3
Plan Datum:	04.09.2025
	M1:50

# 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 [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 provvisionsfrei!

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