

**STEYR | TABOR: Sehr großzügige und gepflegte  
3-Zimmer-Wohnung mit gemütlicher Loggia in Top-Lage!**



**Objektnummer: 2488/144**

**Eine Immobilie von SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung &  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	87,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

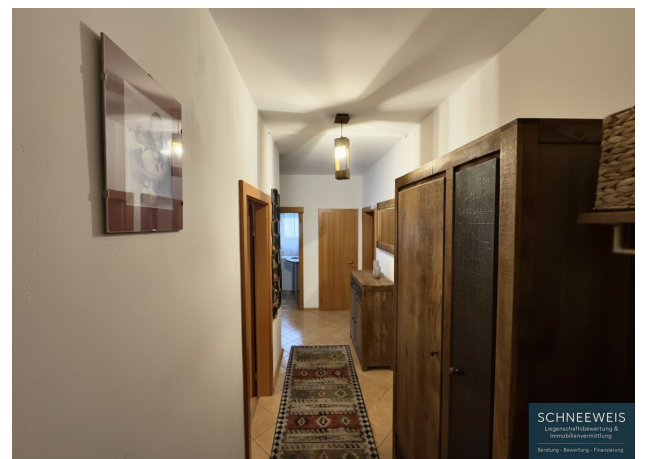
## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Schneeweis**

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung & Immobilienvermittlung  
Sandberg 24  
4550 Kremsmünster

T +43 676 4332959  
H +43 676 4332959



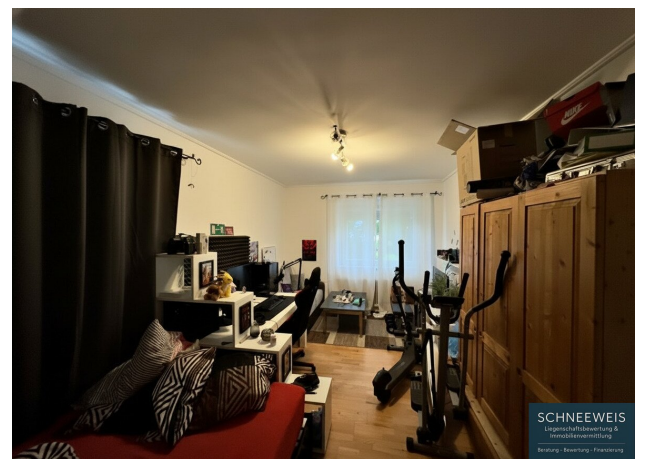




**SCHNEEWEIS**  
Liegenschaftsbewertung &  
Immobilienvermittlung  
Beratung - Bewertung - Finanzierung

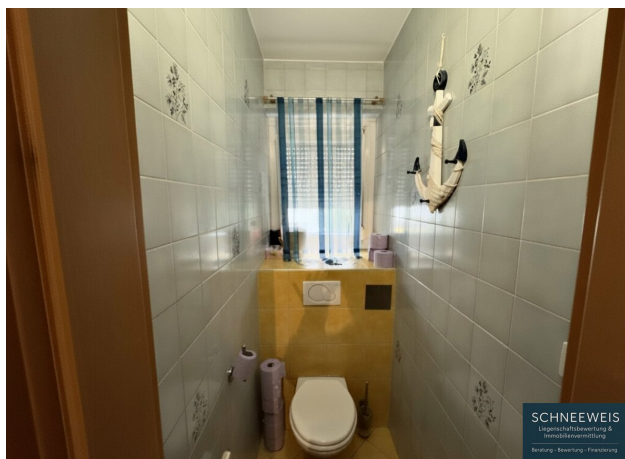


**SCHNEEWEIS**  
Liegenschaftsbewertung &  
Immobilienvermittlung  
Beratung - Bewertung - Finanzierung



**SCHNEEWEIS**  
Liegenschaftsbewertung &  
Immobilienvermittlung  
Beratung - Bewertung - Finanzierung





WOHNHAUS - WIEDERAUFBAU  
WOHNBLO

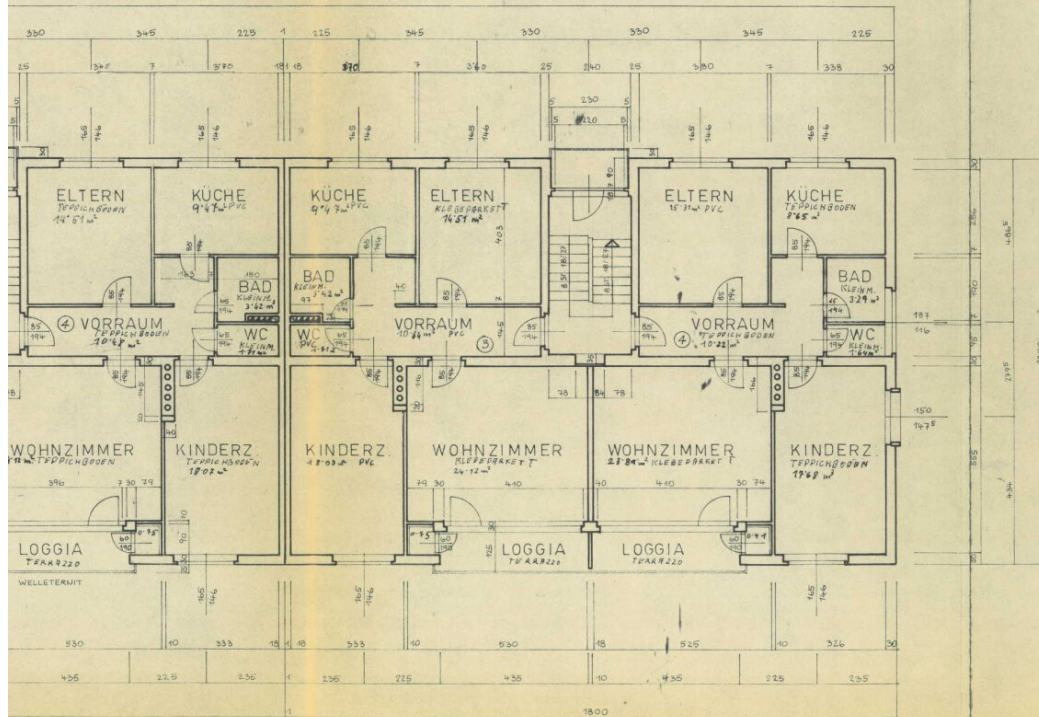
1. OF

B1

SE 22

RESSEL-STRASSE 20

BESTANDSPLAN



SCHNEEWEIS

Liegenschaftsbewertung &  
Immobilienvermittlung

Beratung - Bewertung - Finanzierung

## Objektbeschreibung

### **SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung & Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG**

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-sv.at](mailto:js@schneeweis-sv.at) [www.schneeweis-sv.at](http://www.schneeweis-sv.at)

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage unweit des Einkaufcenter HEY! Steyr. Das Objekt liegt in einem vorwiegend wohnbaugeprägten Umfeld mit guter Durchgrünung und wirkt trotz stadtnaher Lage wenig verkehrsbelastet. Im nahen Umfeld stehen umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheke, Banken sowie diverse Gastronomiebetriebe) zur Verfügung, wodurch die Deckung des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über das Stadtbusnetz mit Haltestellen im Nahbereich gegeben; die Erreichbarkeit der B 309 und in weiterer Folge der A 1 kann als sehr günstig beurteilt werden.

Aufgrund der Kombination aus stadtnaher Lage, ruhigem Wohnumfeld und der wohnwerterhöhenden Loggia spricht die Liegenschaft insbesondere berufstätige Kleinfamilien, die Wert auf urbanen Komfort, gut ausgebaute Infrastruktur und eine hohe Wohnqualität legen. Die in geringer Distanz erreichbaren Uferbereiche von Enns und Steyr, diverse Rad- und Spazierwege sowie nahe gelegene Park- und Sportanlagen gewährleisten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und begründen eine als attraktiv, nachhaltig und nachgefragt zu beurteilende Wohnlage.

### **SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung & Immobilienvermittlung | BERATUNG | BEWERTUNG | FINANZIERUNG**

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-sv.at](mailto:js@schneeweis-sv.at) [www.schneeweis-sv.at](http://www.schneeweis-sv.at)

Die gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wird über ein kurzes Stiegenpodest erschlossen. Der großzügig bemessene Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie Stauraum für diverse Haushaltsutensilien und leitet in den offen gestalteten Wohn-Essbereich über. Von diesem gelangt man unmittelbar auf die Loggia, in welcher ein praktischer Abstellraum integriert ist. Die Wohnung verfügt über eine äußerst großzügige, gut erhaltene Einbauküche, welche in einem eigenen, vom Wohn-Essbereich getrennten Raum untergebracht ist und diesen funktional ergänzt. Zusätzlich stehen ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein gut dimensioniertes Kinderzimmer zur Verfügung, wodurch eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohnnutzung gewährleistet ist.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und verfügt über ein Fenster, welches eine natürliche Belichtung und Belüftung



(Fensterlüftung) ermöglicht. Die davon getrennt angeordnete Toilette ist ebenfalls mit einem Fenster zur natürlichen Belüftung versehen und vervollständigt dieses insgesamt als familiengerecht zu beurteilende Wohnungsangebot. Darüber hinaus ist der Wohnung ein persönliches Kellerabteil zugeteilt, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

**Fazit:** Dieses sehr gepflegte und vor allem leistbare Eigenheim eignet sich ideal für junge oder ältere Paare, die ein gemütliches Zuhause mit gemütlichem Wohnkomfort suchen. Hier erwartet Sie eine einladende Wohnatmosphäre in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Lage – ein Ort, an dem Sie Ihre Wohnträume verwirklichen können.

SCHNEEWEIS Liegenschaftsbewertung & Immobilienvermittlung | BERATUNG |  
BEWERTUNG | FINANZIERUNG

Jürgen Schneeweis +43 676 433 29 59 [js@schneeweis-sv.at](mailto:js@schneeweis-sv.at) [www.schneeweis-sv.at](http://www.schneeweis-sv.at)

### **Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!**

- **GROßZÜGIGER WOHNKOMFORT IN TOP-LAGE!**
- Gepflegter Gebäudezustand
- Gut durchdachter Grundriss
- Geräumige Einbauküche
- Gemütliche Loggia mit integriertem Abstellraum
- Perfekte Infrastruktur
- **Und noch vieles mehr...**

**Zur Wahrung der Vertraulichkeit gegenüber unseren Klienten erteilen wir Auskünfte – insbesondere die Übermittlung von Exposés – ausschließlich auf schriftliche, individualisierte Anfragen unter Bekanntgabe vollständiger Kontakt- und Identifikationsdaten (Vor- und Zuname, Adresse, telefonisch erreichbare Telefonnummer) an folgende E-Mail-Adresse: [js@schneeweis-sv.at](mailto:js@schneeweis-sv.at)**



**Unvollständige oder anonyme Anfragen werden nicht bearbeitet.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap