

**Wohnen im Grünen ohne Kompromisse - beste Infrastruktur inklusive! Gemütliche 2,5-Zimmerwohnung mit cleverer Raumauflteilung ab Sommer verfügbar!**



Innenhof

**Objektnummer: 6650/22040**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leo-Gabler-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	48,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	417,33 €
Kaltmiete (netto)	255,04 €
Kaltmiete	379,39 €
Betriebskosten:	124,35 €
USt.:	37,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

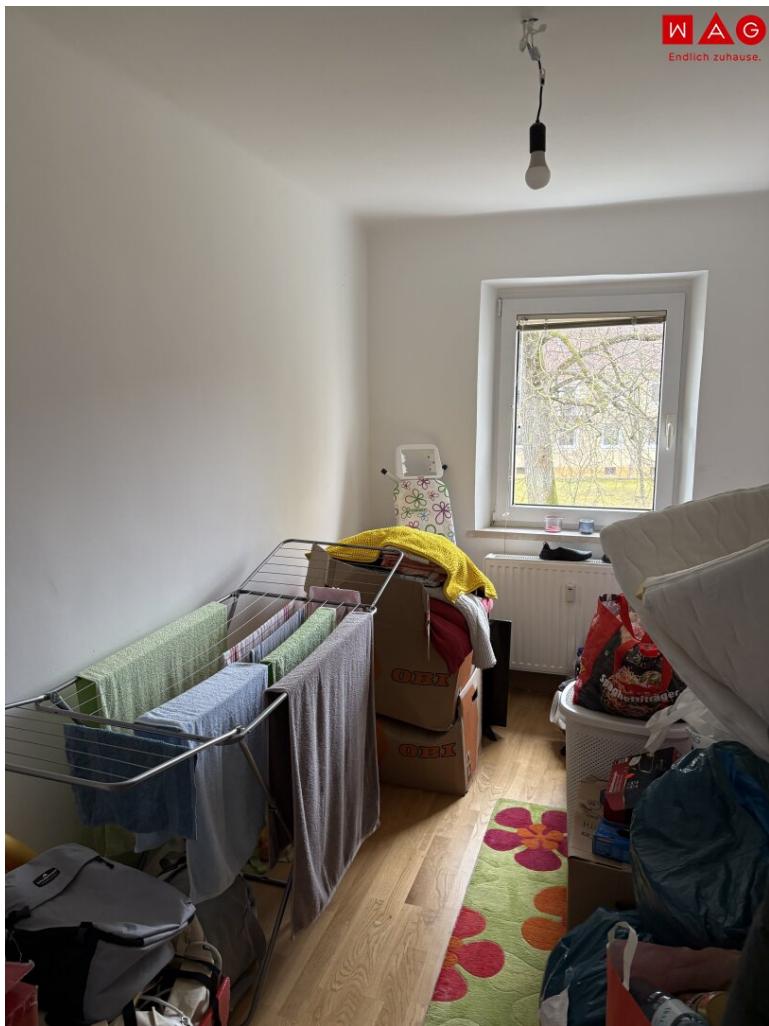
### Team Steyr

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

T +43 (0)50 338 7388

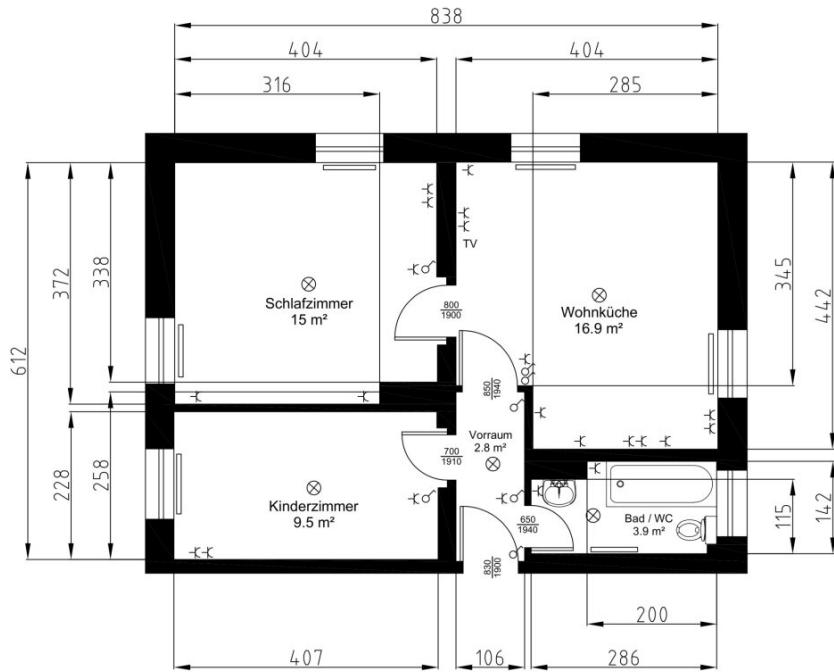
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Raumhöhe: 2,51 m  
Gesamtfläche:  
48,1 m<sup>2</sup>



- ▲ Steckdose
- Schalter
- ⊗ Lampe
- ◊ Wandlampe

Auftraggeber: WAG  
Mörikeweg 3, 4020 Linz



Planersteller: VRSteidl

Bearbeiter: Steidl Roland

Objekt: Leo Gablerstrasse 58,  
1.OG, WG 4

Plan Datum: 04.01.2021 M1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münichholz / Gablerstraße 58

Diese sonnige und sehr gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Größe, einen herrlichen Grünblick sowie eine helle, gut durchdachte Raumaufteilung. Die liebevolle Einrichtung schafft ein angenehmes Wohnambiente. In attraktiver Lage in Steyr-Münichholz profitieren Bewohner von ausgezeichneter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

### Highlights/Besonderheiten:

- heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- separates Schlafzimmer mit praktischem Schnitt
- zusätzliches Zimmer ideal nutzbar als getrenntes Esszimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer
- kompaktes Badezimmer mit gemütlicher Badewanne, WC und Fenster
- Kellerabteil inklusive

### 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 inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 417,33 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.251,99

### **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 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 <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap