

**Minimaler Preis für maximalen Komfort: hochwertig sanierte Singlewohnung begeistert mit sonniger Raumaufteilung und herrlich ruhiger Grünlage am Stadtrand von Steyr!**



Wohn- und Essküche

**Objektnummer: 6650/22000**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leo-Gabler-Straße
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	34,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #c0e0a0; padding: 2px 5px;">C</span> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #00a0a0; padding: 2px 5px;">B</span> 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	307,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	183,04 €
<b>Kaltmiete</b>	279,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,26 €
<b>USt.:</b>	27,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

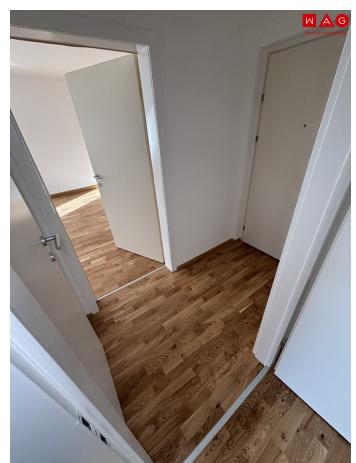
### Team Steyr

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.

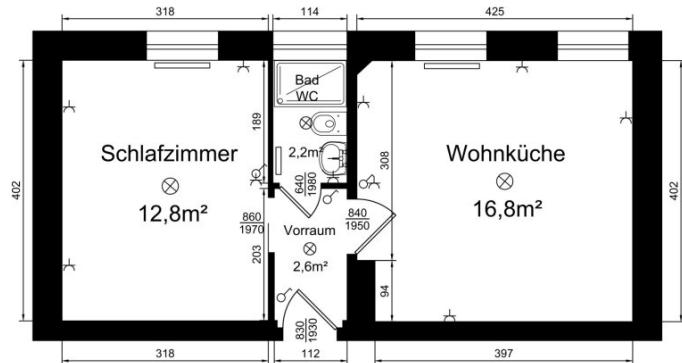








Raumhöhe: 2,68m  
Gesamtfläche: 34,4m<sup>2</sup>



- ↗ Steckdose
- Schalter
- ⊗ Lampe
- ▽ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedstraße 120 4020 Linz	<b>WAG</b> Zukunft hat auf Flachdach
Planersteller: <b>VRSteidl</b>	
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Leo Gabler Strasse 42, 1.OG, WG 5	
Plan Datum: 16.12.2025	M1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münichholz / Gablerstraße 42

Diese lichtdurchflutete 1-Zimmer Wohnung mit getrenntem Schlafbereich überzeugt durch ihre helle Atmosphäre und durchdachte Raumauflistung. Die ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Alltagstauglichkeit. Durch ihre moderne Sanierung ist die Wohnung eine ideale Wahl für alle, die in einer gepflegten und zentral gelegenen Umgebung wohnen möchten.

### Highlights/Besonderheiten:

- heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche und herrlichem Grünblick
- separates Schlafzimmer mit praktischem Schnitt
- kompaktes Badezimmer mit platzsparender Dusche, WC und Fenster
- hochwertige Böden in der gesamten Wohnung
- extra großes Kellerabteil inklusive

### Umgebung:

Die Lage in Steyr Münichholz ermöglicht den zukünftigen Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, sodass eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile gewährleistet ist. Direkt neben dem Münichholzer Wald gelegen, bietet Ihnen die Umgebung eine vielfältige Freizeitgestaltung an der frischen Luft. Ob durch Joggen, Radfahren oder Spazierengehen - Sie haben die Natur direkt vor der Haustür! Des Weiteren können Sie die lokalen Schwimmbäder, Tennisplätze oder die Minigolfanlage besuchen. Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls nicht weit entfernt, was die Lage ideal für Menschen macht, die eine gute Mischung aus Ruhe und urbanem Leben suchen.

### Mietkonditionen

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 307,23 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 921,69

### **Provisionsfrei & unbefristeter Mietvertrag!**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap