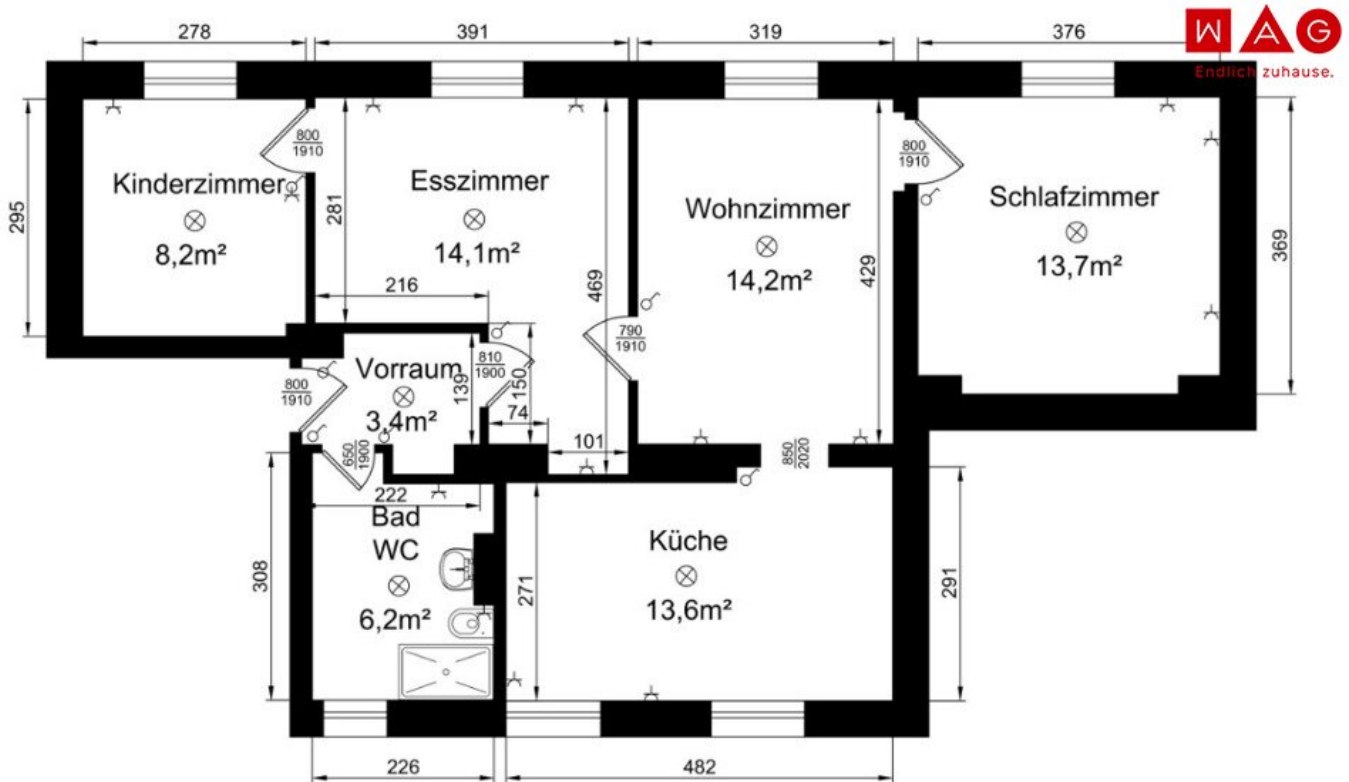


**Ein Zuhause zum Verlieben: lichtdurchflutete Räume, ein durchdachter Grundriss & viel Platz für Familien – teilsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Weitblick!**



**Objektnummer: 6650/20987**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Schuhmeier-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	73,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	617,67 €
Kaltmiete (netto)	386,95 €
Kaltmiete	561,51 €
Betriebskosten:	174,56 €
USt.:	56,16 €
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.











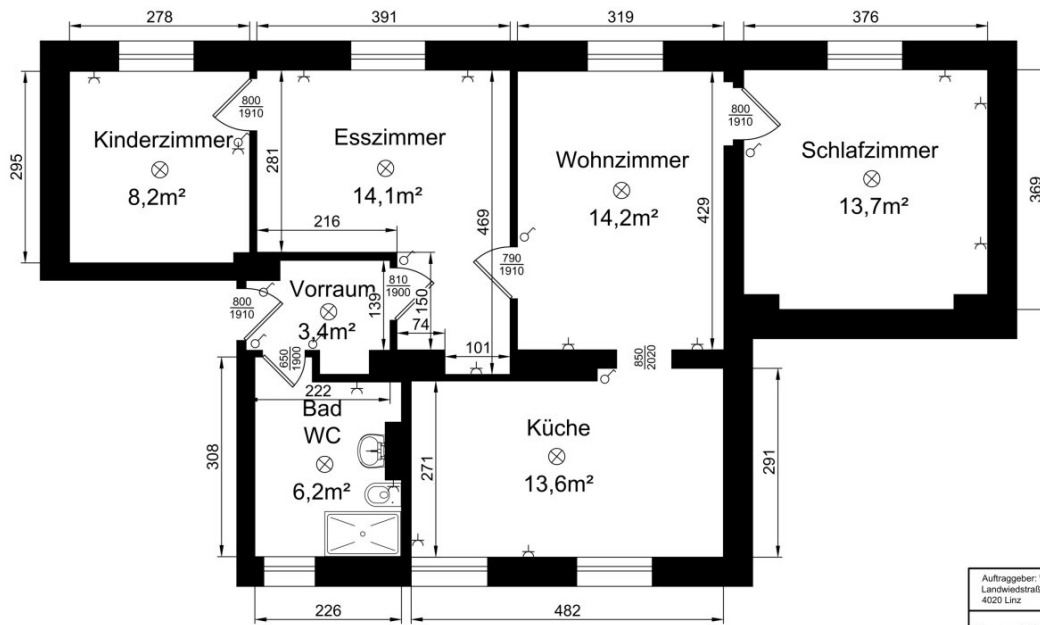








Raumhöhe: 2,57m  
Gesamtfläche: 73,4m<sup>2</sup>



- ⌘ Steckdose
- ⌚ Schalter
- ⊗ Lampe
- ▽ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Franz Schuhmeierstrasse 13, 2.OG, WG 5	
Plan Datum: 05.11.2025	M1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münchenholz / Schuhmeierstraße 13

Diese teilsanierte Wohnung in Steyr-Münchenholz besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Charme. Lichtdurchflutete Räume, praktische Details und ein angenehmes Wohngefühl schaffen die perfekte Balance zwischen Komfort und Funktionalität. Die ruhige Lage mit schönem Grünblick rundet das attraktive Gesamtbild ab – perfekt für langfristiges Wohlfühlen.

### Highlights/Besonderheiten:

- kompakter Vorraum mit durchdachtem Stauraum
- helles Esszimmer als funktionale Verbindung zwischen Kinder- und Wohnzimmer
- einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche
- großzügige, lichtdurchflutete Küche mit ausreichend Platz für gemeinsames Kochen
- geräumiges Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung
- außergewöhnlich großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- sehr flexible Nutzungsmöglichkeiten aller Räume
- praktisches Kellerabteil inklusive

### Umgebung:

Die Lage in Steyr Münchenholz verbindet das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Idylle am grünen Stadtrand und die Nähe zu unzähligen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Direkt neben dem Münchenholzer Wald gelegen, bietet Ihnen die Umgebung eine vielfältige

Freizeitgestaltung an der frischen Luft. Ob durch Joggen, Radfahren oder Spaziergehen - Sie haben die Natur direkt vor der Haustür! Des Weiteren können Sie die lokalen Schwimmbäder, Tennisplätze oder die Minigolfanlage besuchen. Gleichzeitig finden Sie in der unmittelbaren Nähe zahlreiche Gasthäuser, Ärzte, Bildungseinrichtungen und Geschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken sowie das bekannte BMW-Werk, das zahlreiche Arbeitsplätze bietet und die Region prägt. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es zudem, schnell ins Zentrum von Steyr zu gelangen und die Vorzüge der Stadt zu genießen!

### **Mietkonditionen**

Miete und Betriebskosten inkl. Mwst.: € 617,67 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.853,01

### **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap