Hochwertig kernsaniert - 3-Zimmer - Smart Home, Garage - TOP-Lage



Objektnummer: 7056/198

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	278.000,00 €
Betriebskosten:	287,00 €
Sonstige Kosten:	91,25 €

Provisionsangabe:

10.008,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerald Krentl

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

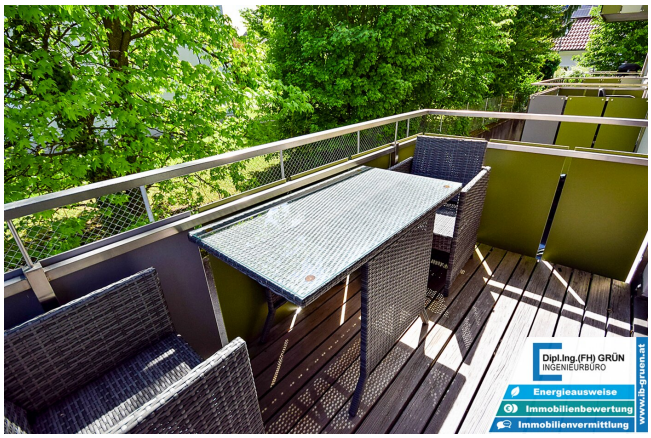

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

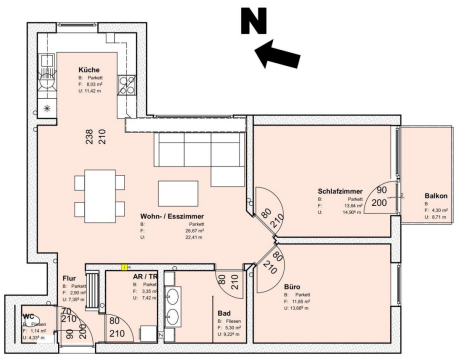

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


ORGANISER
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

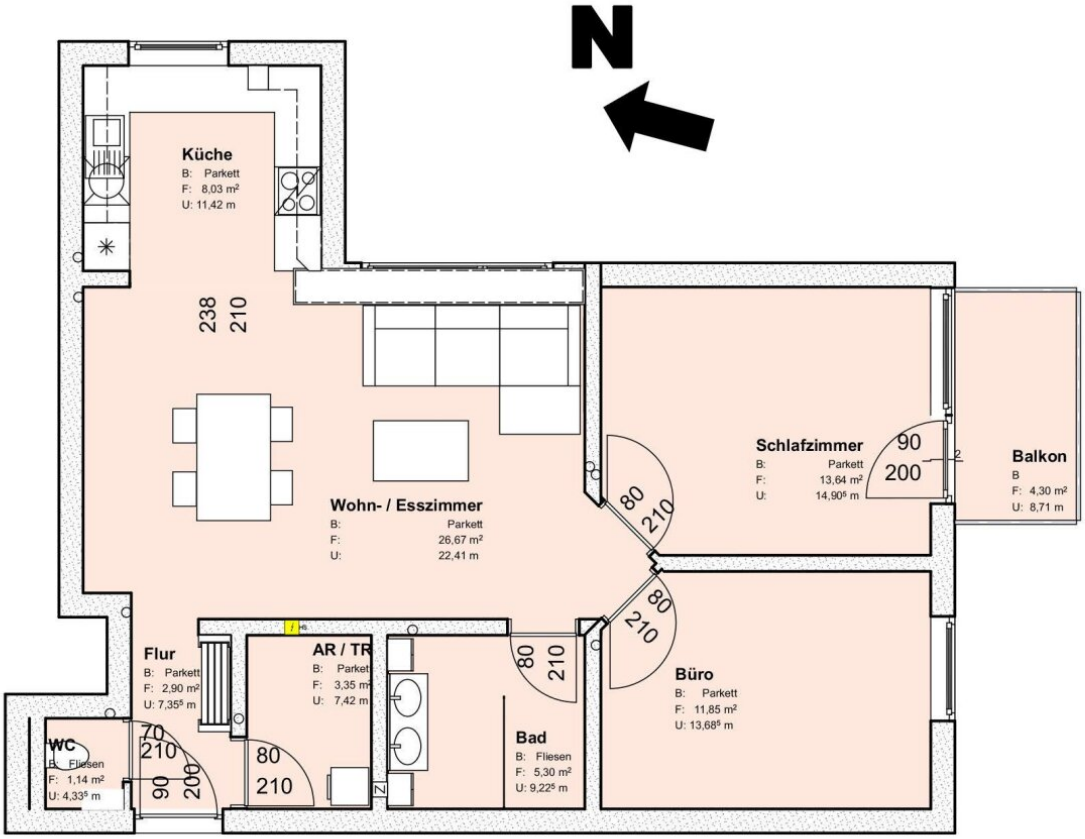

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


N
Küche
238
210
Wohn- / Esszimmer
Schlafzimmer
90
200
Balkon
80
210
Flur
AR / TR
Bad
Büro
WC
70
210
80
210


1500m
1000m
500m
Steyrwerke
Objekt 22 (Steyr Automotive)
Innere Stadt
Steyr
Ennsdorf
Neuschonau
Ennstal
Wehrgraben
Eisenfeld
Zwischenbrücken
Ennstalbrücke
Waldrandsiedlung
Christkindlsiedlung
Schluhslmayrsiedlung
Reichenschwall
Garsten Nord
Pyrach
Sarning
Kraxental
Buchholz
Garsten
St. Ulrich bei Steyr
Steyr Lokalbahnhof
Teufelsbach-Halbhöhle
Schlossspark
Enns
Steyr/Mittelwasser
Steyr/Stadtwasser
Wehrgrabenkanal
L1348
L1343
B115
300 m
1000 ft
© OpenStreetMap Mitwirkende Spenden. Website und API-Bedin


N
Küche
B: Parkett
F: 8,03 m²
U: 11,42 m
238
210
Wohn- / Esszimmer
B: Parkett
F: 26,67 m²
U: 22,41 m
80
210
Schlafzimmer
B: Parkett
F: 13,64 m²
U: 14,90⁵ m
90
200
Balkon
B
F: 4,30 m²
U: 8,71 m
80
210
Büro
B: Parkett
F: 11,85 m²
U: 13,68⁵ m
80
210
Bad
B: Fliesen
F: 5,30 m²
U: 9,22⁵ m
Flur
B: Parkett
F: 2,90 m²
U: 7,35⁵ m
AR / TR
B: Parkett
F: 3,35 m²
U: 7,42 m
80
210
WC
B: Fliesen
F: 1,14 m²
U: 4,33⁵ m
70
210
90
200


1500m
1000m
500m
Steyrwerke
Objekt 22 (Steyr Automotive)
Innere Stadt
Steyr
Ennsdorf
Neuschonau
Ennstal
Wehrgraben
Eisenfeld
Zwischenbrücken
Ennstalbrücke
Waldrandsiedlung
Christkindlsiedlung
Schluhslmayrsiedlung
Reichenschwall
Garsten Nord
Pyrach
Sarning
Kraxental
Buchholz
Garsten
St. Ulrich bei Steyr
Steyr Lokalbahnhof
Teufelsbach-Halbhöhle
Schlossspark
Enns
Steyr/Mittelwasser
Steyr/Stadtwasser
Wehrgrabenkanal
L1348
L1343
B115
300 m
1000 ft
© OpenStreetMap Mitwirkende Spenden. Website und API-Bedin

Objektbeschreibung

Hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlicher technischer Ausstattung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen äußerst durchdachten Grundriss, moderne Gestaltung und eine technische Ausstattung, die weit über dem üblichen Standard liegt.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr **1970**. Die Wohnung selbst wurde im Jahr **2021 praktisch vollständig kernsaniert** und auf ein modernes Niveau gebracht.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem erneuert bzw. eingebaut:

- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- neue Wasser- und Elektroinstallationen
- neue Böden, Türen und Wandaufbauten
- neues Badezimmer
- neue Wohnungseingangstüre
- neuer Elektroverteiler
- vollständige Netzwerkverkabelung
- Smart-Home-System
- Alarmanlage

- Klimaanlage

Zahlreiche Funktionen können komfortabel gesteuert werden. Bewegungsmelder, individuell programmierbare Funktionen und die umfangreiche technische Infrastruktur machen die Wohnung besonders interessant für Käufer, die Wert auf modernes und komfortables Wohnen legen.

Durchdachter Grundriss mit großzügigem Wohnbereich

Mit rund **72,88 m² Wohnfläche** verfügt die Wohnung über drei gut nutzbare Zimmer und einen sehr gelungenen Grundriss.

Das Herzstück bildet der großzügige offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet viel Stauraum sowie eine moderne und zeitlose Gestaltung.

Der offene Wohnbereich wirkt durch die hochwertige Materialwahl, die großzügigen Sichtachsen und den durchgängigen Holzboden besonders wohnlich.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres vollwertiges Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als **Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer** nutzen lässt.

Modernes Badezimmer & praktische Nebenräume

Das Badezimmer wurde hochwertig und modern ausgeführt und verfügt über eine großzügige, begehbare Dusche.

Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot.

Balkon mit Grünblick

Ein gemütlicher Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne.

Gerade in Verbindung mit der stadtnahen Lage entsteht damit eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und ruhiger Rückzugsmöglichkeit.

Garage & zusätzliche Allgemeinflächen

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eigene Garage im Haus
- zusätzliche Allgemeinparkplätze für Bewohner
- gemeinschaftliche E-Ladesäulen
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Wasch- und Trockenraum

Besonders positiv hervorzuheben ist außerdem die eigenständige Verwaltung des Hauses, wodurch die laufenden Kosten vergleichsweise niedrig gehalten werden können.

Die monatlichen Betriebskosten decken bereits einen Großteil der laufenden Kosten ab. Strom, TV und Internet sind separat zu tragen.

Eine Umstellung der bestehenden Öl-Zentralheizung auf eine Pellets-Zentralheizung ist nach aktuellem Stand in den kommenden Jahren vorgesehen und soll aus den bestehenden Rücklagen finanziert werden.

Übergabe & Möblierung

Die Wohnung wird **inklusive der hochwertigen Einbauküche, der Badezimmereinrichtung sowie der vorhandenen technischen Ausstattung** übergeben.

Sollte darüber hinaus Interesse an der Übernahme einzelner Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände bestehen, kann dies im Zuge weiterer Gespräche individuell vereinbart werden.

Fazit

Eine außergewöhnlich hochwertig sanierte Wohnung für Käufer, die Wert auf **Technik, Qualität, Komfort und eine sehr gute Lage in Steyr** legen.

Die Kombination aus moderner Ausstattung, Garage, Balkon, Smart-Home-Technik und der Nähe zur Innenstadt macht dieses Objekt zu einem besonders interessanten Gesamtpaket.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap