

**Moderner Rückzugsort für Familien & Naturfans: helle Raumaufteilung, drei Schlaf- und Kinderzimmer und ein gemütliches Bad vereinen Komfort, Stil und urbanes Lebensgefühl auf kompaktem Raum!**



Einrichtungsvorschläge KI

**Objektnummer: 6650/22097**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovengasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	65,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,98
Gesamtmiete	557,19 €
Kaltmiete (netto)	345,28 €
Kaltmiete	506,53 €
Betriebskosten:	161,25 €
USt.:	50,66 €
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.















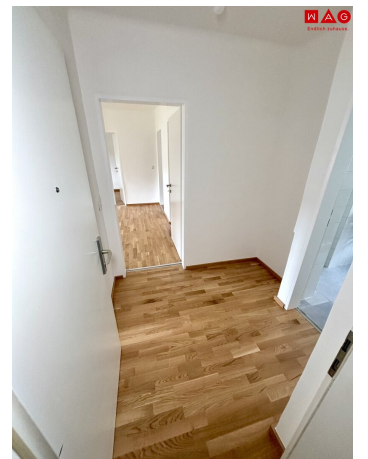
WAG  
Endlich zuhause.



WAG  
Endlich zuhause.

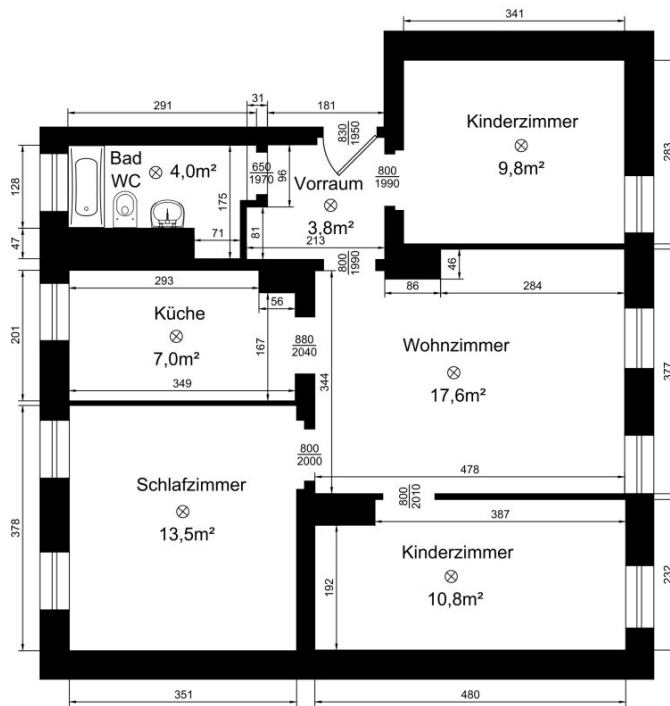


WAG  
Endlich zuhause.





Raumhöhe: 2,48m  
Gesamtfläche: 66,5m<sup>2</sup>



- ⊕ Steckdose
- ⊕ Schalter
- ⊕ Lampe
- ⊕ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedestraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Beethovengasse 4, EG, WG 2	
Plan Datum: 05.05.2026	M1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münchenholz / Beethovengasse 4

Diese teilsanierte 4-Zimmerwohnung 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. **Zur besseren Veranschaulichung des Wohnpotenzials wurde die Einrichtung mithilfe künstlicher Intelligenz dezent visualisiert.**

## Highlights/Besonderheiten

- großzügige Küche mit Fenster und Platz für eine moderne Küchenzeile
- gemütliches Wohnzimmer mit heller und einladender Atmosphäre
- angrenzendes Kinderzimmer, Büro oder separates Esszimmer mit Fenster
- praktisch geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Stauraum
- weiterer Schlafraum, auch nutzbar als Büro oder Ankleidezimmer
- geräumiges Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Kellerabteil und herrlicher Grünblick inklusive

## Umgebung

Die Lage der Wohnung im beliebten Stadtteil Münchenholz 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.: € 557,18 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.671,54

### **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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.750m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap