

**Wohn(t)raum am grünen Stadtrand von Steyr-Münichholz!  
Diese kompakte 4-Zimmer-Wohnung begeistert mit  
durchdachtem Grundriss, hellem Wohngefühl und äußerst  
gepflegtem Zustand!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 6650/22065**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leo-Gabler-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,92
Gesamtmiete	505,05 €
Kaltmiete (netto)	309,98 €
Kaltmiete	459,13 €
Betriebskosten:	149,15 €
USt.:	45,92 €
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

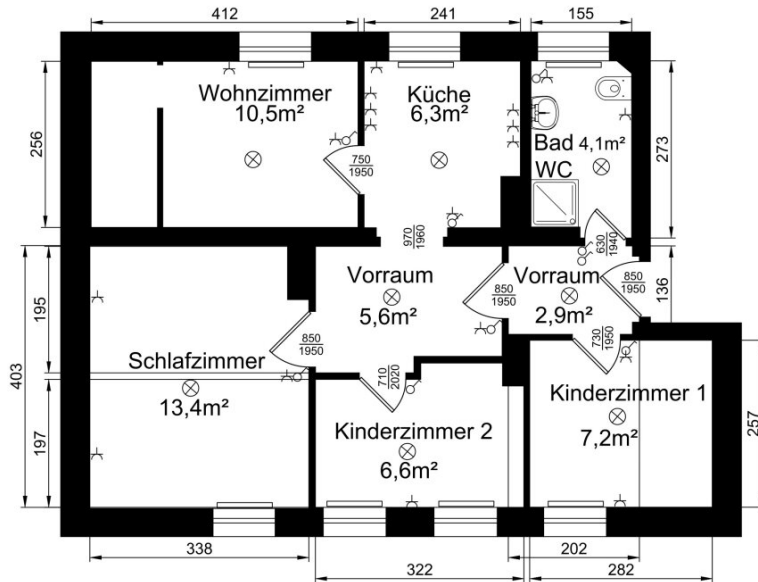
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Raumhöhe: 2,52 m  
Gesamtfläche: 56,6m<sup>2</sup>



- ⊕ Steckdose
- ⊖ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⊔ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Mörkeweg 3, 4020 Linz	
Planersteller:	
Bearbeiter: Steidl Roland	
Objekt: Leo Gablerstrasse 9, 1.OG, WG 4	
Plan Datum: 03.01.2023	M1:50

# Objektbeschreibung

## Steyr / Münchenholz / Gablerstraße 9

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

## Highlights/Besonderheiten

- heller Wohn- und Essbereich mit separater Küche
- geräumiges Schlafzimmer mit durchdachtem Schnitt
- zwei zusätzliche Zimmer ideal nutzbar als getrenntes Esszimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer
- modernes Badezimmer mit praktischer Dusche, WC, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil 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.: € 505,05 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.515,15

### **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 aktuellen Mieter besprochen werden!**

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 <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m

Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap