

**Erholsam wohnen in zentraler und dennoch naturnaher  
Grünlage - bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit allen  
Vorteilen einer Top-Infrastruktur - sofort verfügbar!**



**Objektnummer: 6650/24338**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Carlonestraße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4451 Garsten                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 52,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,12                           |
| Gesamtmiete                   | 518,79 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 360,39 €                         |
| Kaltmiete                     | 471,63 €                         |
| Betriebskosten:               | 111,24 €                         |
| USt.:                         | 47,16 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Steyr

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Hans-Wagner-Straße 22  
4400 Steyr

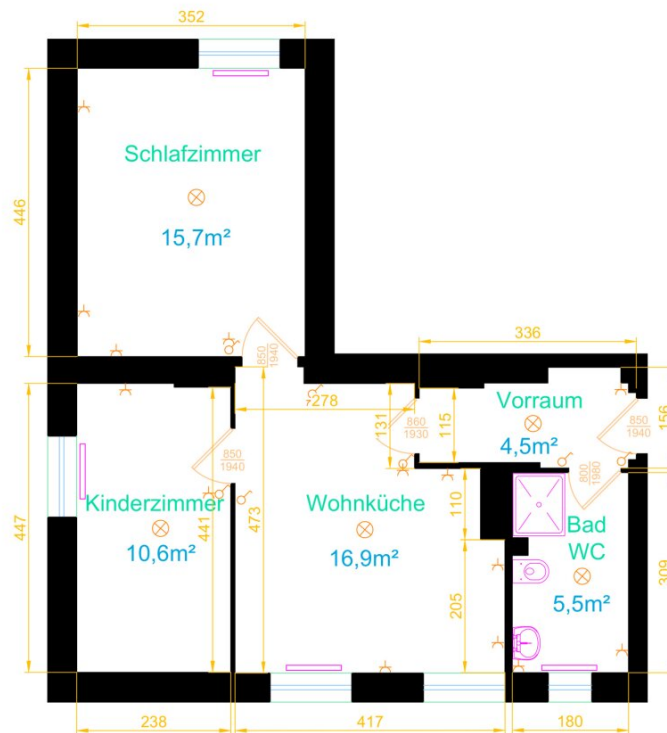
T +43 (0)50 338 7388

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





Raumhöhe: 2,54m  
Gesamtfläche: 53,2m<sup>2</sup>



- ✱ Steckdose
- ⌚ Schalter
- ⊗ Lampe
- ☒ Wandlampe

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Auftraggeber: WAG<br>Landwiedestraße 120<br>4020 Linz                 |          |
| Planersteller:                                                        | VRSteidl |
| Bearbeiter: Steidl Roland<br>Objekt:<br>Carlonestrasse 12, 1.OG, WG 4 |          |
| Plan Datum: 25.02.2025                                                | M1:50    |

## Objektbeschreibung

### Steyr-Land / Garsten / Carlonestraße 12

Diese helle und gepflegte 2-Raum-Wohnung bietet freundlichen Wohnkomfort in ruhiger und naturnaher Umgebung! In der charmanten **Wohnküche** sind entspannte Abende und ein geselliges Beisammensein garantiert. Die kompakte **Küchenzeile** ist optisch vom Wohnraum getrennt und bietet ausreichend Platz für moderne Küchenmöbel und Elektrogeräte, während im restlichen Raum eine gemütliche Sitzecke untergebracht werden kann. Das Badezimmer ist mit **Fenster** ausgestattet, wodurch es stets gut belüftet und hell ist. Die beiden weiteren Zimmer können individuell als **Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer** gestaltet werden.

Durch den ständigen Ausbau der Infrastruktur ist Garsten heute mit der Stadt Steyr nahe zusammengerückt und zu einer beliebten Wohngemeinde zwischen Tradition und Gegenwart, aber auch immer mehr zum Naherholungsgebiet für Steyr und Umgebung geworden. Garsten hat sich jene Atmosphäre bewahrt, die ein Maß an Lebensqualität bietet, das sich viele Menschen wünschen und die Bewohner und Besucher schätzen. In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken. Des Weiteren gibt es in Garsten viele Schulen, Kindergärten und div. Freizeitmöglichkeiten wie z.B. ein Freibad, Tennisplätze, unterschiedliche Vereinsangebote und vieles mehr. Die grüne Umgebung rundet das Wohngefühl perfekt ab und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung.

Miete inkl. Betriebskosten u. MwSt.: € 518,79

+ Heizkosten inkl. MwSt.: € 67,90

monatliche Gesamtkosten inkl. MwSt: € 586,69 (exkl. Stromkosten)

Kaution: € 2.346,76

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-Immobiliensuche: [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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap