

**ERSTBEZUG - hochwertige Ausstattung - inkl. Küche - Top  
13**



**Objektnummer: 5753/516647823**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Binderweg 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4722 Steegen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,79 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,59 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	1.035,87 €
Kaltmiete (netto)	740,00 €
Kaltmiete	889,79 €
Betriebskosten:	149,79 €
Heizkosten:	47,58 €
USt.:	98,50 €
Infos zu Preis:	

inkl. Betriebs- und Heizkosten = Betriebskosten, sowie 1 Parkplatz

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner




 immobilienbär



 immobilienbär



 immobilienbär



” WOHNUNG, HAUS ODER  
GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**

WIR ÜBERNEHMEN  
DAS GERNE FÜR SIE.

  /immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)



” Ihr **bärenstarker** Partner bei  
Immobilien in Oberösterreich.

Kontaktieren Sie uns:

+43 660 1198 219 | [info@immobaer.at](mailto:info@immobaer.at)  
Linzer Straße 26, A-4701 Bad Schallerbach

  /immobaeraustria  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)





KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



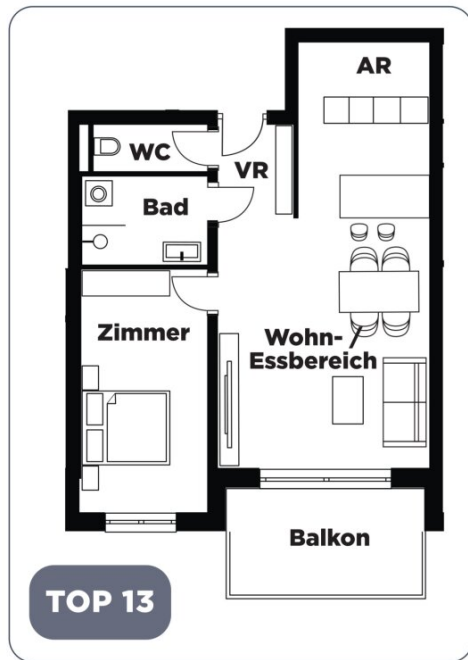
Stefan  
Artmayr

 +43 (0)664 92 53 493

 stefan.artmayr@immobaer.at



# EXKLUSIVES WOHNEN



Etage: 2.OG  
Wohnfläche: 66,75 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Balkon | Terrasse: 11,14 m<sup>2</sup>  
Keller: 4,79 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Wohngut am Steegenbach - Wiesengut - hochwertig ausgestattete Mietwohnungen

hochwertige und ökologische Mietwohnungen zwischen 32 und 110m<sup>2</sup>

#### LANGLEBIGE BAUQUALITÄT UND NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Das WOHNGUT AM STEEGENBACH verbindet exklusives Wohnen mit höchster Bauqualität und einer umweltfreundlichen Energieversorgung durch eine moderne Luftwärmepumpe. Das Projekt umfasst insgesamt zwei Wohnanlagen sowie acht Einfamilienhäuser. In dieser Wohnanlage befinden sich 15 modern geschnittene Mietwohnungen für Paare, Singles und junge Familien. Im Erdgeschoß haben sämtliche Tops je eine Terrasse und einen eigenen Garten. Die oben liegenden Wohnungen verfügen allesamt über breite Balkone. Eine Vielzahl an PKW-Stellplätzen, ein sehr großer Kinderspielplatz und die begrünte Begegnungszone runden das ansprechende Gesamtbild ab.

#### Moderne Einbauküche inklusive

Die Wohnung wird mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet: **Fronten in elegantem Platingrau, schwarze Metallgriffe** und eine **Arbeitsplatte in Chalet Eiche** sorgen für ein modernes, harmonisches Gesamtbild.

Zur Ausstattung zählen Geräte von **Gorenje** (Backofen mit Cerankochfeld, Flachschild-Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination) sowie ein **vollintegrierter Siemens-Geschirrspüler** und eine **Edelstahlpüle mit Chromarmatur**.

#### HIGHLIGHTS WOHNANLAGE

- Günstige Luftwärmepumpe
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Eigene Gärten, große Balkone und Terrassen

- Balkone (1. und 2. Obergeschoß)
- eigenes Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrradabstellraum mit zugewiesener Steckdose
- Extra Schallschutzdämmung
- Fußbodenheizung
- Holzparkett
- Barrierefrei, inkl. Aufzug
- Hochwertig ausgestattet
- Große Fensterflächen
- Raffstore
- Hebe- Schiebetüren
- Fernblick
- PV-Anlage mit günstigem Strombezug
- Moderne Küche
- zugewiesener Parkplatz

## Highlights Top 13

- ca. 67,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 11,14 m<sup>2</sup> Balkon
- 2 Zimmer
- Kellerabteil
- 1 Parkplatz

## Kosten

Mietzins netto 740,00 €

BK netto 149,79 €

HK netto 47,58 €

10% Ust. 88,98 €

20% Ust. 9,52 €

**Brutto Gesamtmiete 1.035,87 €**

Kaution 3.107,61 €

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <850m

Arzt <7.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m

Kindergarten <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <875m

Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <800m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <425m

Bahnhof <625m

Flughafen <4.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap