

**Exklusives Wohnen am Steegenbach - Gartenwohnung -  
Hochwertige Ausstattung - mit Küche - 2 Parkplätze - Top  
2**



**Objektnummer: 5753/516647780**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Binderweg 9                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4722 Steegen                     |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 75,33 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 4,38 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,59 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58                          |
| Gesamtmiete                   | 1.194,68 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 860,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.027,89 €                       |
| Betriebskosten:               | 167,89 €                         |
| Heizkosten:                   | 53,33 €                          |
| USt.:                         | 113,46 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

inkl. Betriebs- und Heizkosten = Betriebskosten, sowie 2 Parkplätzen

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



## Immobilien Bär - Stefan Artmayr

Konzeptmühle GmbH  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 9253493  
H stefan.artmayr@imr

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



stermin zur





 **immobilienbär**

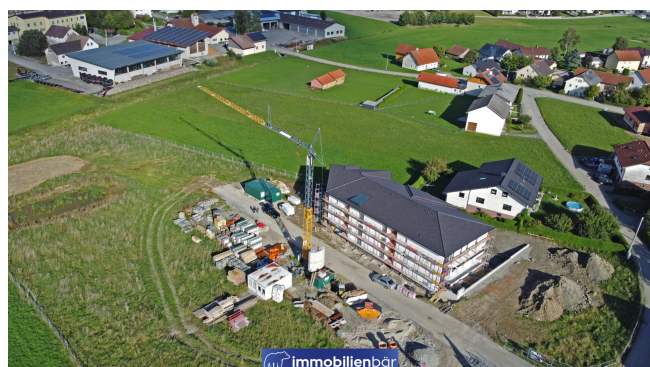
**”** WOHNUNG, HAUS ODER  
 GRUNDSTÜCK **ZU VERKAUFEN?**

**WIR ÜBERNEHMEN  
 DAS GERNE FÜR SIE.**

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

 **immobilienbär**







„ 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](https://www.facebook.com/immobaeraustria)  
 [/immobaeraustria](https://www.instagram.com/immobaeraustria)  
[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)





” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBEARTER.



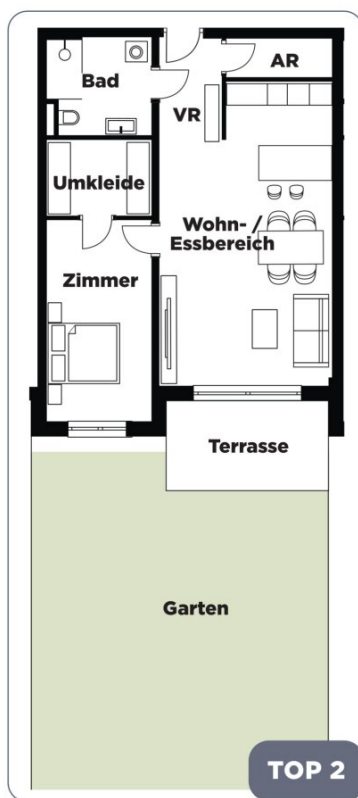
Stefan  
Artmayr

+43 (0)664 92 53 493

stefan.artmayr@immobaer.at



## EXKLUSIVES WOHNEN



Etage: EG  
 Wohnfläche: 75,33 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2  
 Garten: JA  
 Balkon | Terrasse: 11,14 m<sup>2</sup>  
 Keller: 4,38 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Wohngut am Steegenbach - Wiesengut - Stilvolles Wohnen in Steegen - 15 hochwertig ausgestattete Mietwohnungen

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

#### LANGLEBIGE BAUQUALITÄT UND NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Das WOHNUT AM STEEGBACH 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 Kinderspielfeld 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 2

- ca 75,33m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 11,14m<sup>2</sup> Terrasse
- 2 Zimmer
- Eigengarten
- Kellerabteil
- 2 Parkplätze

Mietzins netto 860€

BK netto 167,89 €

HK netto 53,33 €

10% Ust. 102,79 €

20% Ust. 10,67 €

Brutto Miete 1194,67 €

Kaution 3.584,01 €

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