

**Wohn' dich glücklich: die perfekte Mischung aus Grün,
Raum und Komfort – eine moderne Wohnung in Steyr
Münichholz, die mit hochwertiger Sanierung und
naturverbundener Lage begeistert!**



Badezimmer

Objektnummer: 6650/28595

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	59,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	600,88 €
Kaltmiete (netto)	312,84 €
Kaltmiete	553,87 €
Betriebskosten:	157,31 €
USt.:	47,01 €
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

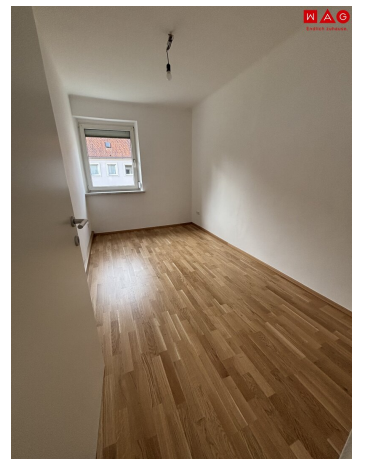
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









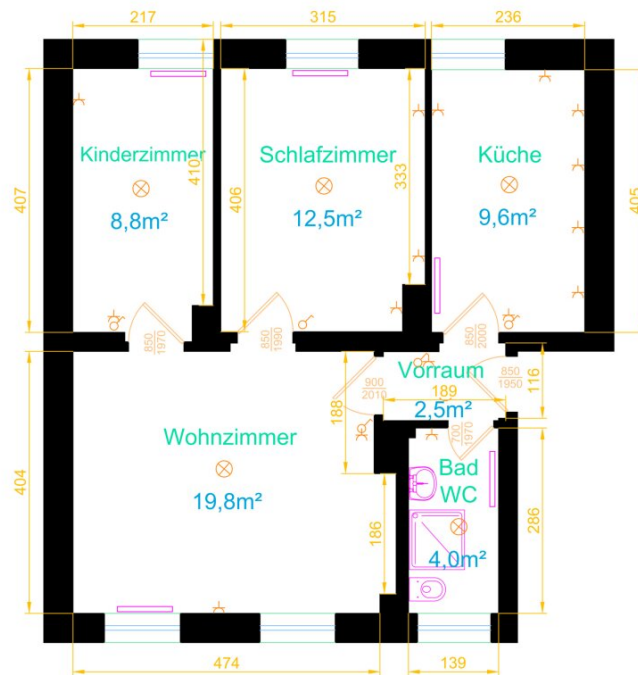








Raumhöhe: 2,55m
Gesamtfläche: 57,2m²



-  Steckdose
-  Schalter
-  Lampe
-  Wandlampe

Auftraggeber: WAG
Landwiedstraße 120
4020 Linz

Planersteller:

Bearbeiter: Steidl Roland

Objekt:
Fritz Derflinger Strasse 9, 1.OG,
WG 3

Plan Datum: 04.09.2025

M1:50

Objektbeschreibung

Steyr / Münchenholz / Derflingerstraße 9

Diese moderne Wohnung überzeugt mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, flexiblen Raumlösungen und hochwertiger Ausstattung – vom offenen Koch-Essbereich bis hin zum gemütlichen Tageslichtbad. In Steyr-Münchenholz genießt man eine angenehme Kombination aus grüner, familienfreundlicher Umgebung und idealer Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und das Stadtzentrum.

Der Wohnungsplan wurde vor den umfassenden Sanierungsarbeiten erstellt -> bitte an den aktuellen Innenfotos orientieren!

Highlights/Besonderheiten:

- heller Wohnbereich mit offener Küche
- angrenzendes Ess- oder Wohnzimmer mit gemütlicher Atmosphäre
- geräumiges Schlafzimmer für Ruhe und Erholung
- kompaktes zweites Schlafzimmer, ideal nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum
- Luxus-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, großem Fenster und ausreichend Platz für eine Waschmaschine
- hochwertige Böden in der gesamten Wohnung
- praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

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, Sanierungszuschlag und Betriebskosten inkl. Mwst.: € 600,88 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.551,51

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap