

# **Traumhafte Villa mit eigenem Wellnessbereich in Steyr zu mieten!**



**Objektnummer: 5950/4425**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Gesamtmiete</b>	2.972,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.316,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	416,36 €
<b>Heizkosten:</b>	353,33 €
<b>USt.:</b>	302,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Rogl**





























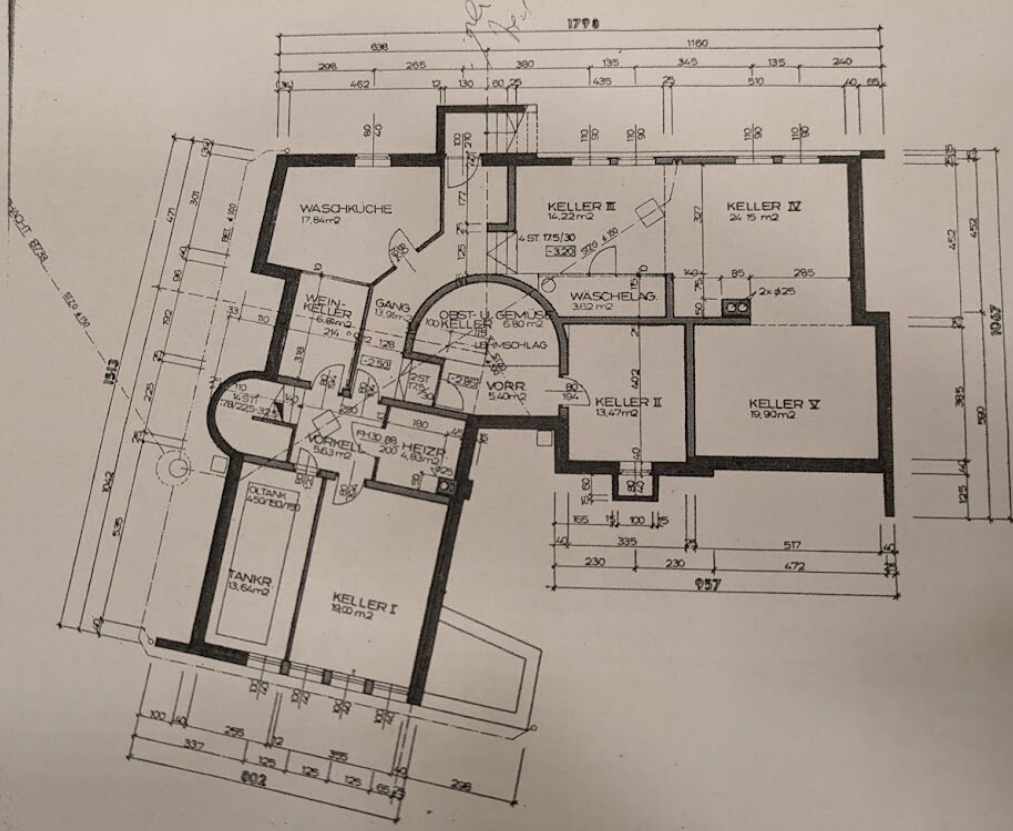




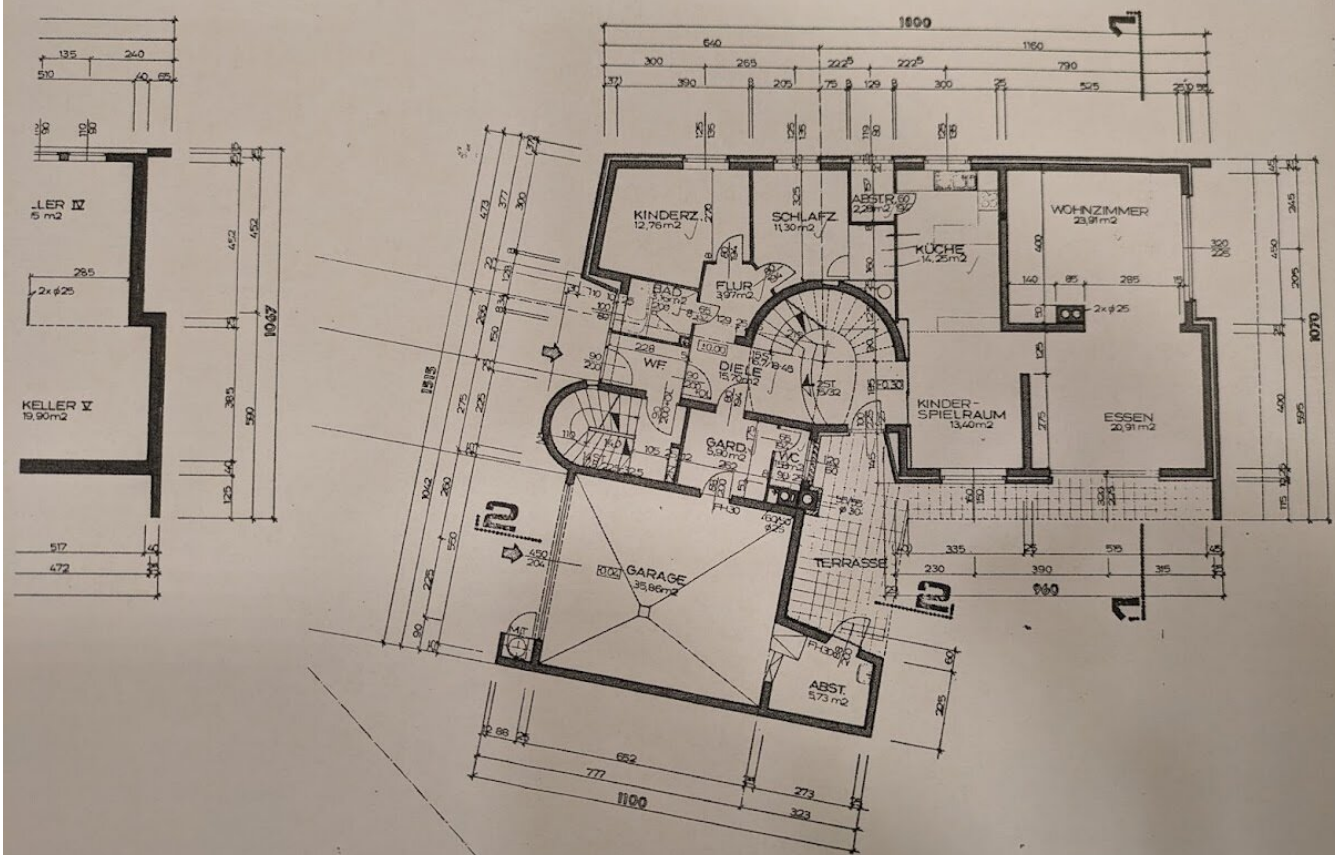








KELLER



ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### **Traumhafte Villa mit eigenem Wellnessbereich in Steyr zu mieten!**

Zur Vermietung gelangt eine charmante und großzügige Villa, die viel Platz, Komfort und Stil bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> bietet das Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die Wert auf ein komfortables Zuhause legen. Die Architektur sorgt für ein helles, freundliches Wohngefühl und verbindet Eleganz mit Funktionalität. Das Grundstück von ca. 2.104 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche inkl. Gebäude ca. 2.487 m<sup>2</sup>) ist wie ein kleiner Park gestaltet, mit altem Baumbestand und großzügigen Freiflächen, die viel Privatsphäre bieten. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich im Keller, ausgestattet mit Sauna, Solarium und Ruhemöglichkeiten, der für Entspannung und Erholung sorgt. Diese Villa verbindet großzügige Räume, charmanten Stil und hohen Wohnkomfort – ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt. Die Betriebskosten und Heizkosten sind im Mietpreis bereits inkludiert. Geheizt wird mittels Fernwärme.

### **Raumaufteilung**

**Keller:** Kellerräume - Wellnessbereich mit Sauna, Solarium und Ruhemöglichkeiten, Bar, Küche

**Erdgeschoss:** Garage - Abstellraum - Garderobe - WCs - Terrasse - Badezimmer - Kinderzimmer - Schlafzimmer - Küche - Kinderspielraum - Esszimmer - Wohnzimmer - Flur

**Obergeschoss:** Wohnzimmer - Abstellraum - Schlafzimmer - Flur - Vorraum - WC - Badezimmer - Wohnraum - Ankleideraum - WC - Schlafzimmer - Badezimmer

### **Lage**

Die Villa befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnadresse in Steyr. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnstraßen und weitläufige Grünflächen aus, was für eine hohe Wohnqualität sorgt – ideal für anspruchsvolles Wohnen in naturnaher, zugleich stadtnaher Lage. Trotz der ruhigen, nahezu parkähnlichen Nachbarschaft profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz. Die historische Innenstadt von Steyr mit ihren vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Shoppingmöglichkeiten ist gut erreichbar.

### **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 998 84 059 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN DATEN** (Name, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap