

**Wohnen mit Charme! Ruhige  
3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Steyr-Münichholz mit  
Grünblick, hellem Wohnbereich & stilvollem Ambiente –  
perfekt für alle, die das Besondere lieben!**



Einrichtungsbeispiel - mit KI erstellt

**Objektnummer: 6650/22182**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Beethovengasse                   |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4400 Steyr                       |
| Wohnfläche:                   | 62,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,98                           |
| Gesamtmiete                   | 617,10 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 328,48 €                         |
| Kaltmiete                     | 561,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 232,52 €                         |
| USt.:                         | 56,10 €                          |
| 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.















# Objektbeschreibung

## Steyr / Münchenholz / Beethovengasse 7

In ruhiger, grüner Lage und zugleich mit ausgezeichnete Anbindung in Steyr erwartet Sie diese charmante und durchdacht geschnittene Wohnung. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und begeistert mit einer gelungenen Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und behaglicher Wohnatmosphäre. Ob als gemütliches Zuhause für Paare oder als ideales Nest für kleine Familien – diese Wohnung bietet den perfekten Rahmen zum Wohlfühlen.

**Zur besseren Veranschaulichung des Wohnpotenzials wurde ein möglicher Einrichtungsvorschlag im Titelbild mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert.**

### Highlights/Besonderheiten

- kompakte Küche mit Fenster und Platz für eine moderne Küchenzeile
- großzügiges Wohn- und Esszimmer mit heller und einladender Atmosphäre
- angrenzendes Kinderzimmer, Büro oder separates Esszimmer mit Fenster
- praktisch geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Stauraum
- geräumiges Badezimmer mit begehbare Dusche, WC und Fenster
- Kellerabteil und herrlicher Grünblick inklusive

### Umgebung

Die Wohnung befindet sich im gefragten Stadtteil Münchenholz in Steyr, der für seine hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Fachgeschäfte bis hin zu Wochenmärkten – sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage überzeugt durch kurze Wege und ein vielseitiges Angebot, das sowohl Familien als auch Berufstätige und Pendler anspricht. Zahlreiche Grünflächen,

Parks sowie Spazier- und Wanderwege laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag. Nicht zuletzt sorgt die Nähe zum BMW Werk Steyr, zur Berufsschule und zu weiteren wichtigen Einrichtungen für zusätzliche Attraktivität. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – mit mehreren Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof – sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Ziele schnell und bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gut erreichbare höhere Schulen, Universitäten sowie ein Einkaufszentrum mit vielfältigen Möglichkeiten. Insgesamt bietet diese Lage beste Voraussetzungen für ein komfortables, urbanes und zugleich naturnahes Leben.

### **Mietkonditionen**

Miete inkl. Betriebskosten und MwSt.: € 617,10 (OHNE Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten)

Kaution: € 1.851,30

### **Provisionsfrei & 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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.750m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap