

TOP-Lage! Hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Smart Home, Garage & Balkon



Objektnummer: 7056/198

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4400 Steyr
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	287,00 €
Sonstige Kosten:	91,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Gerald Krentl

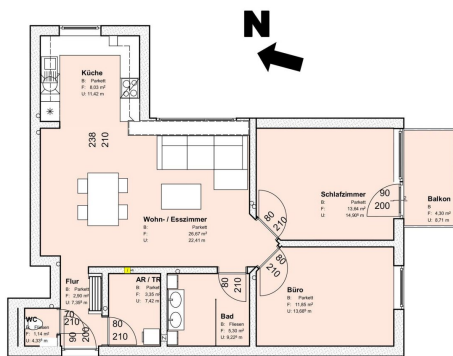
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45



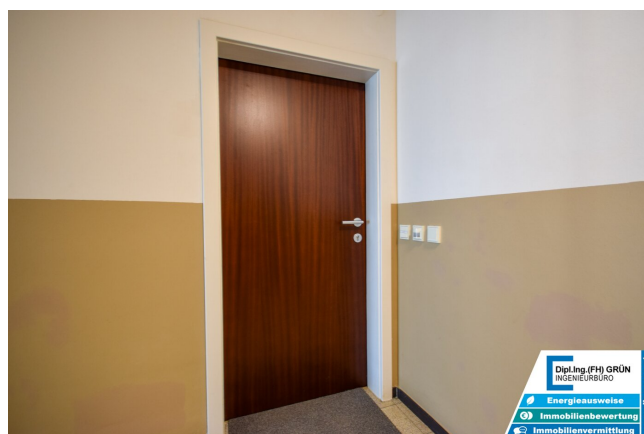
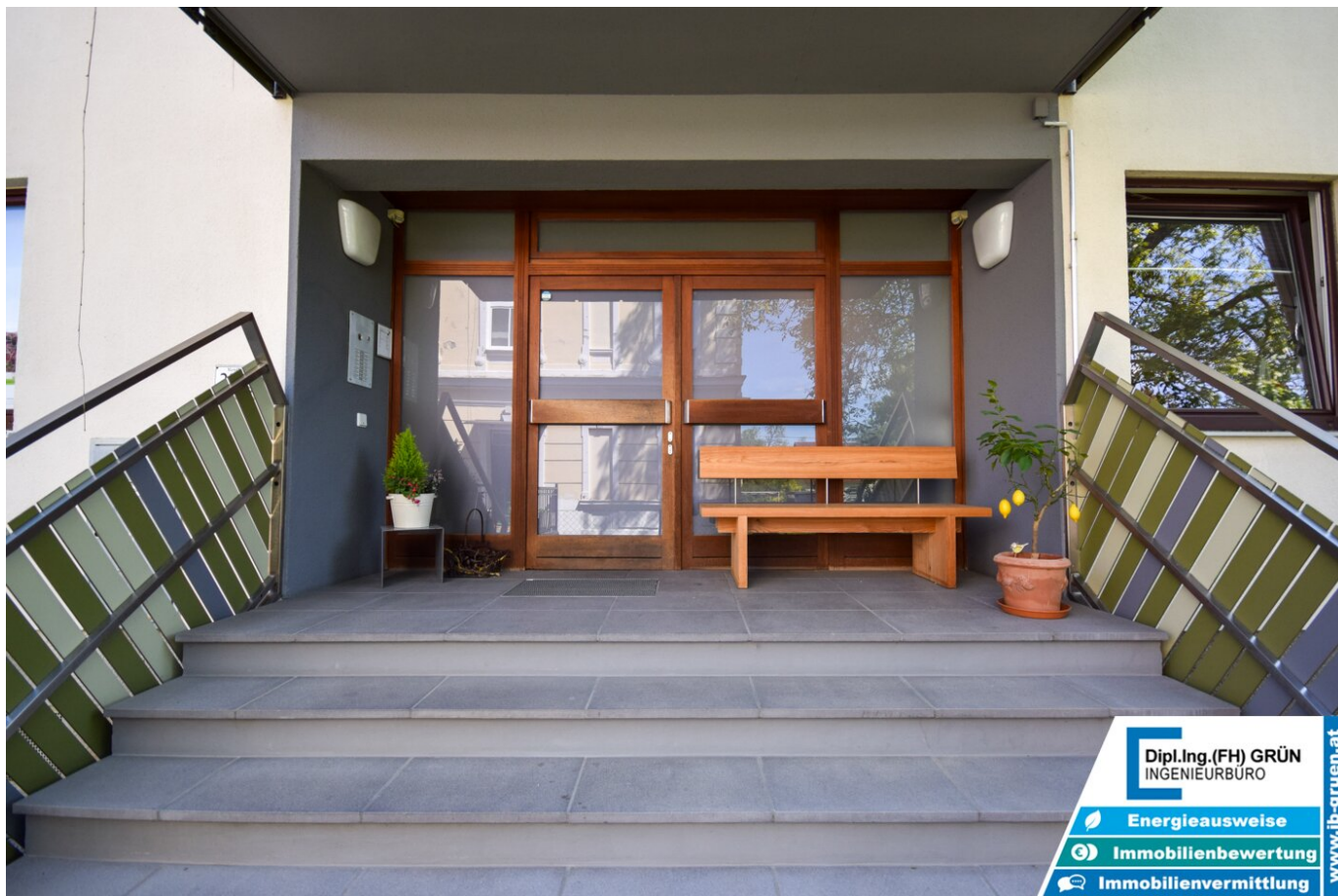
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

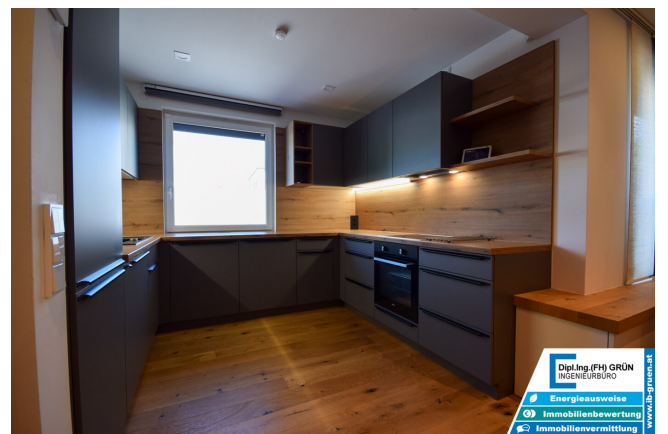
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





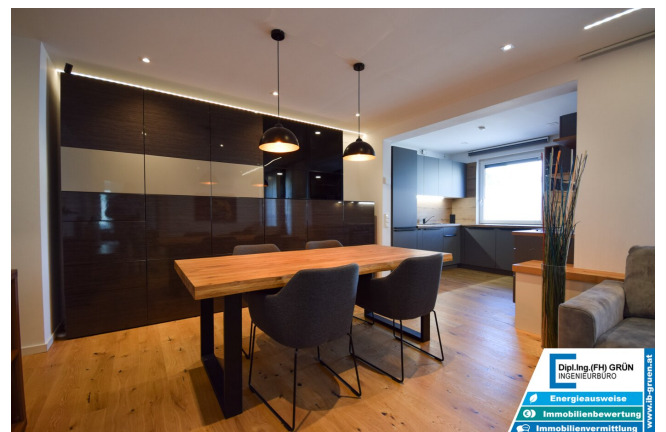




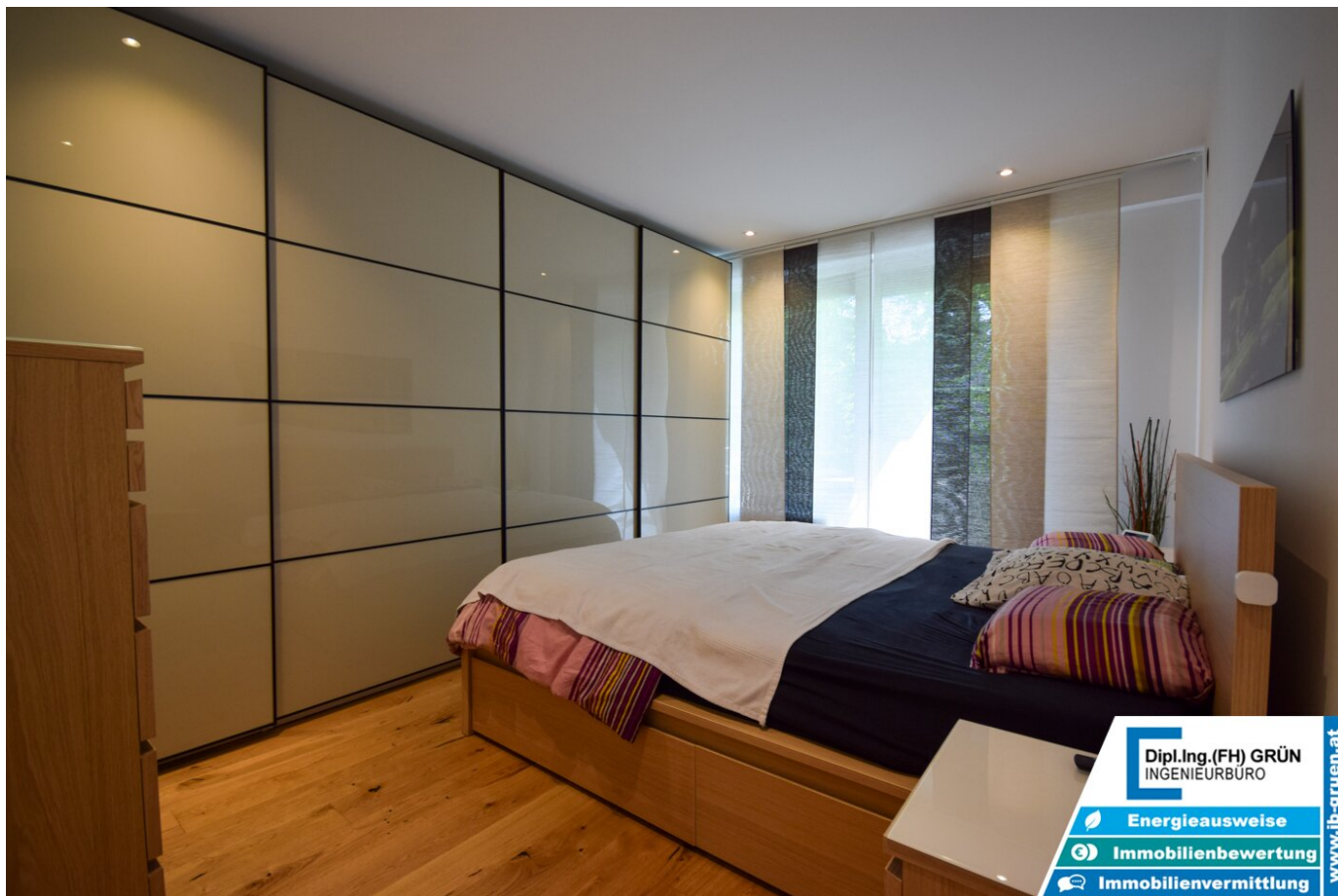




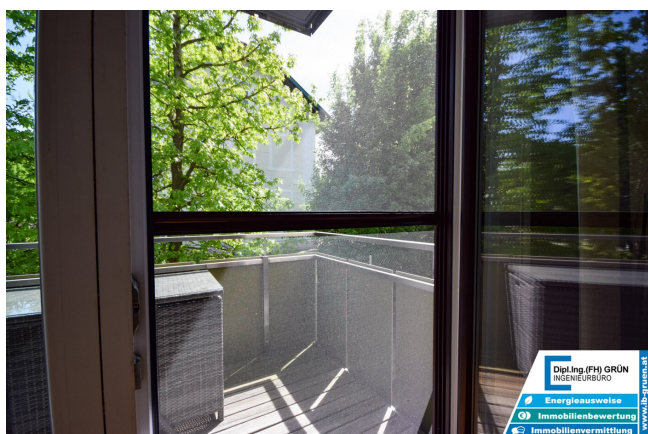




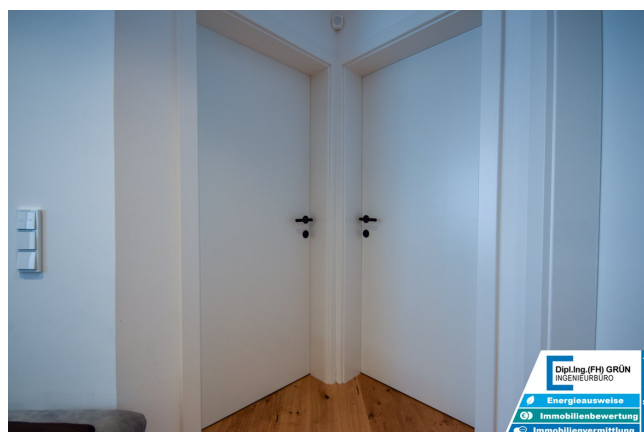


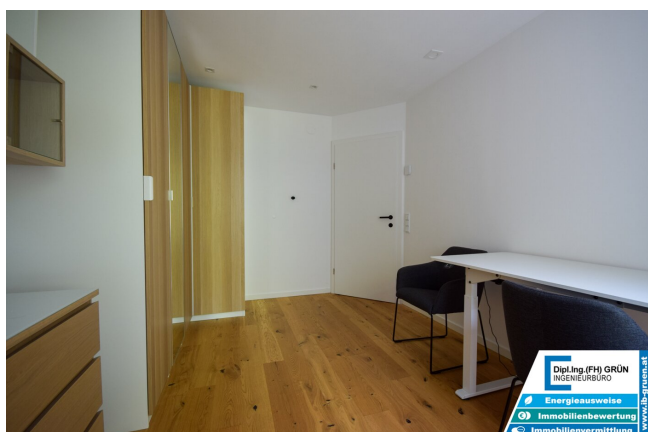


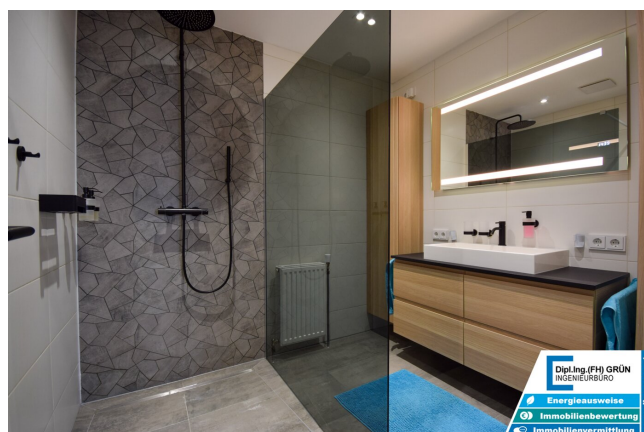
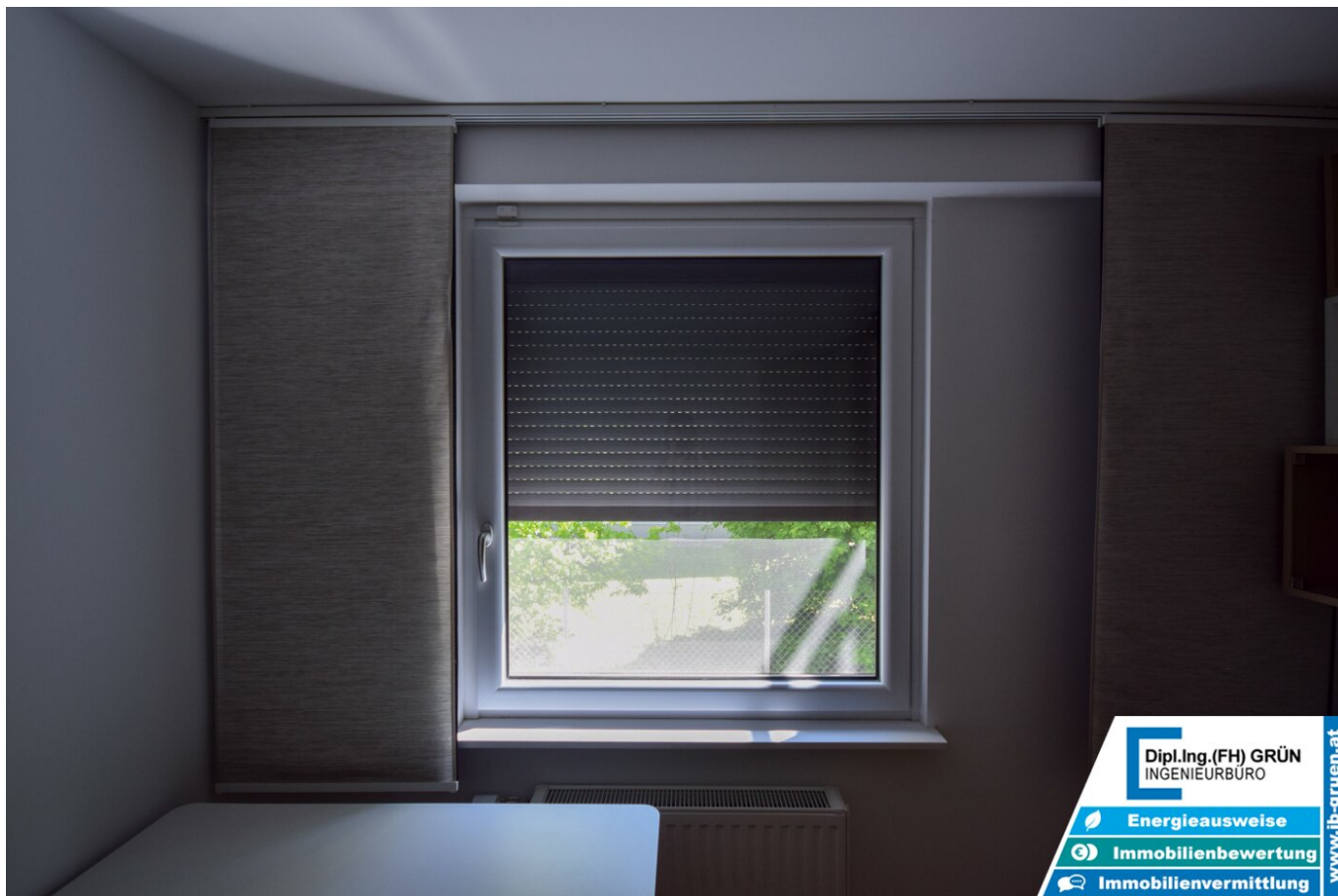


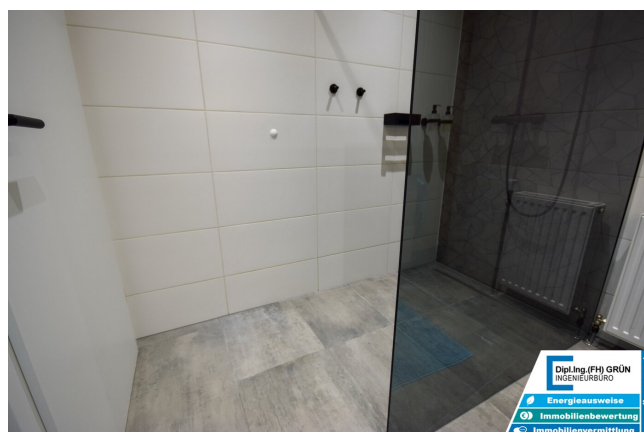
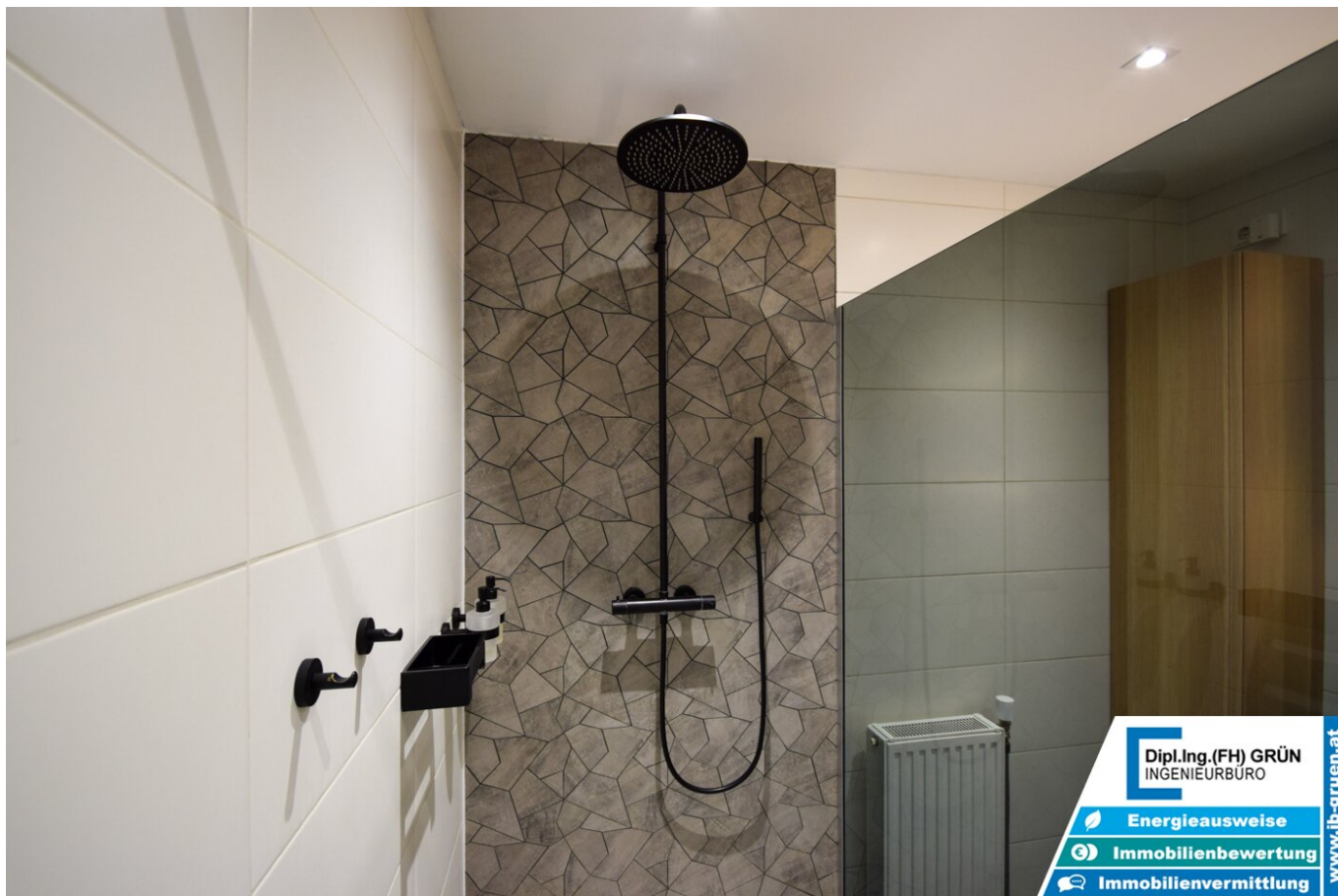


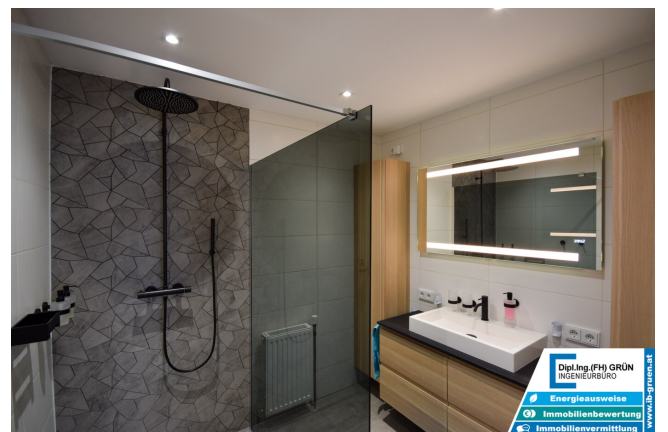
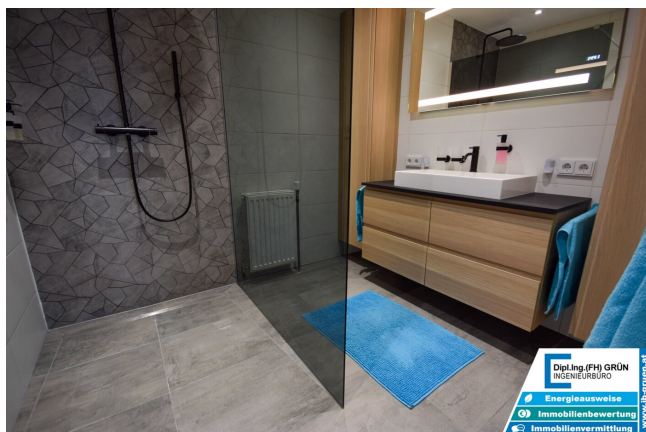


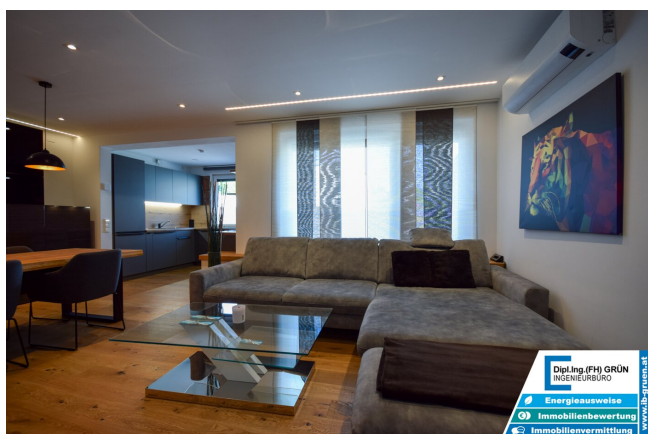
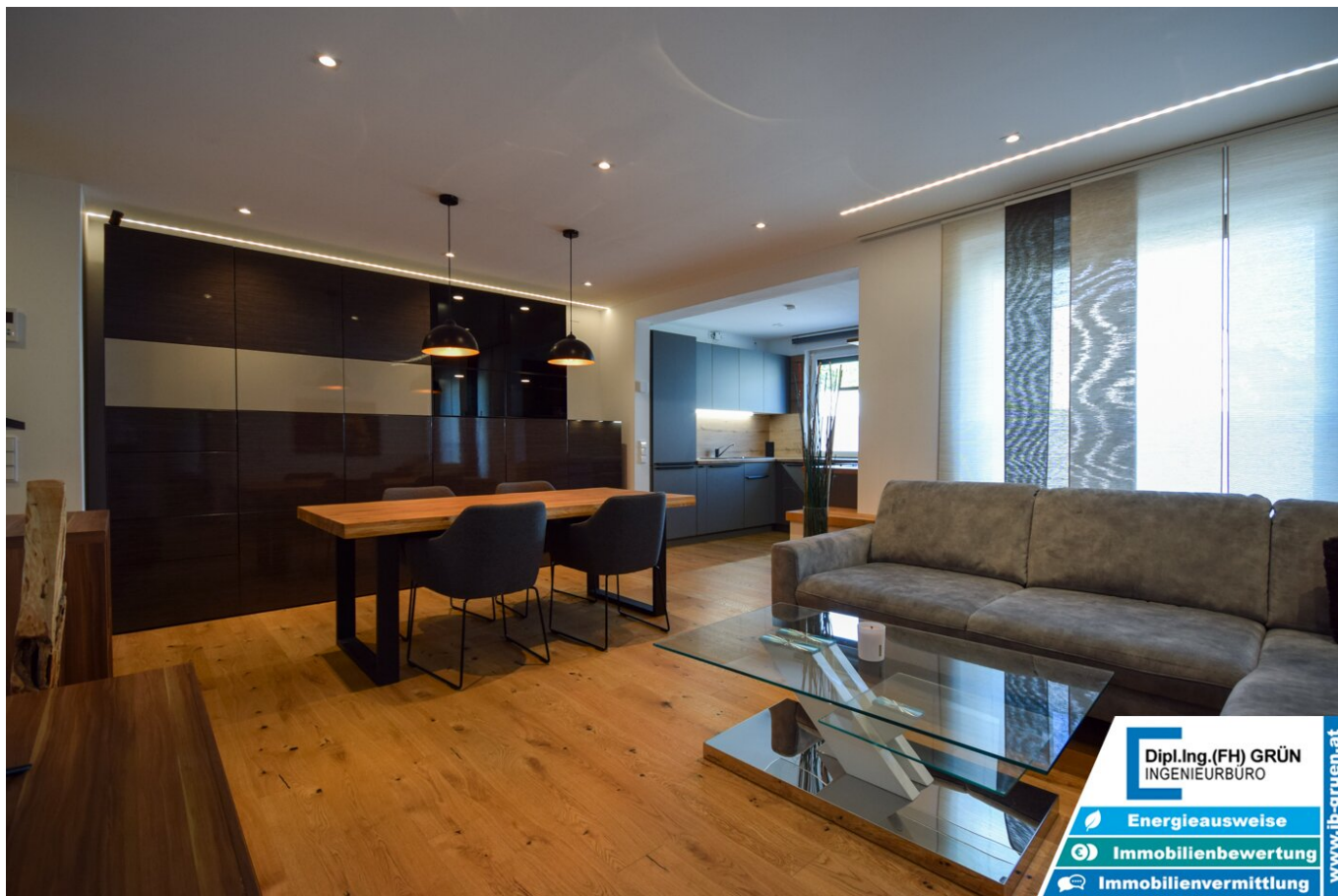




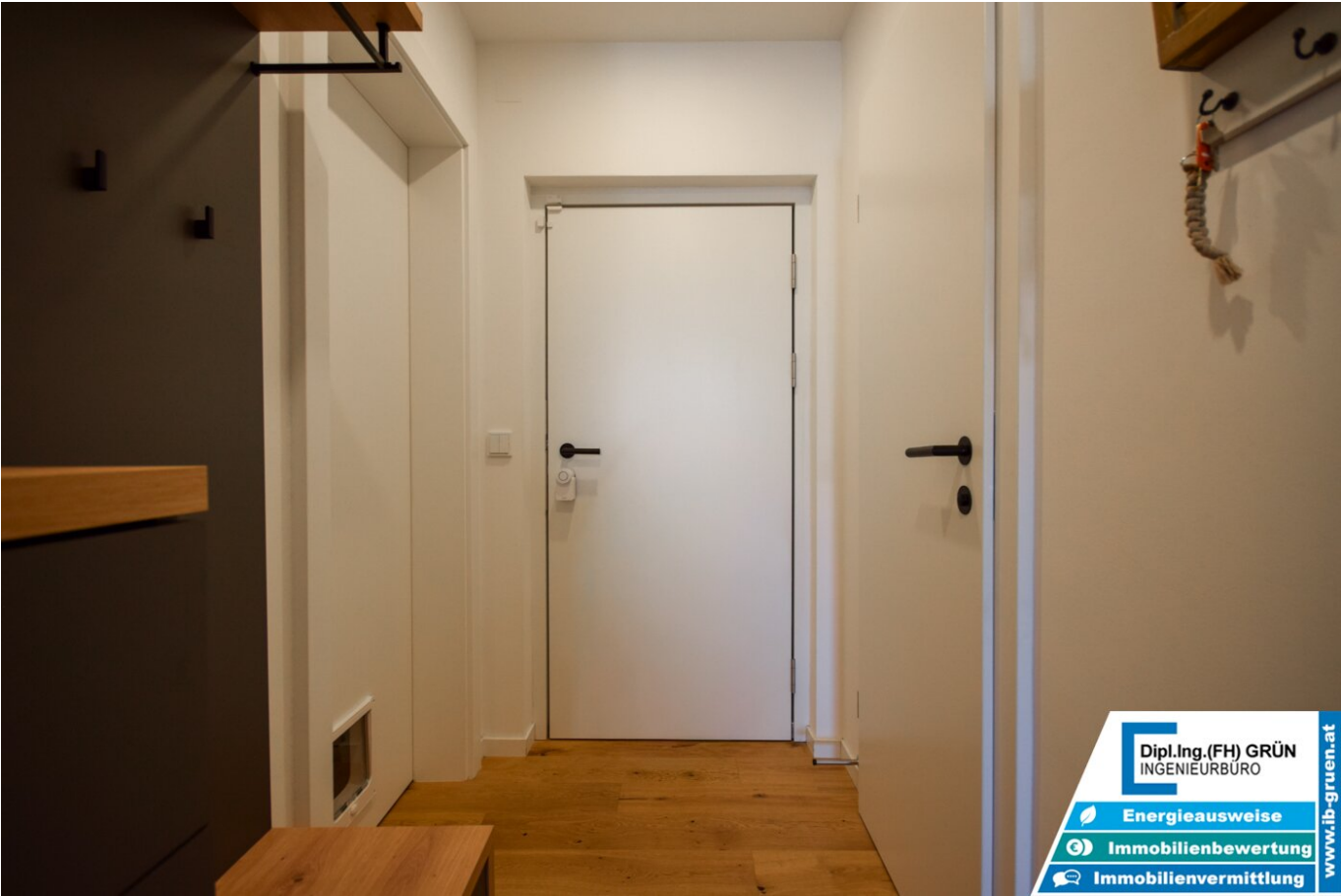




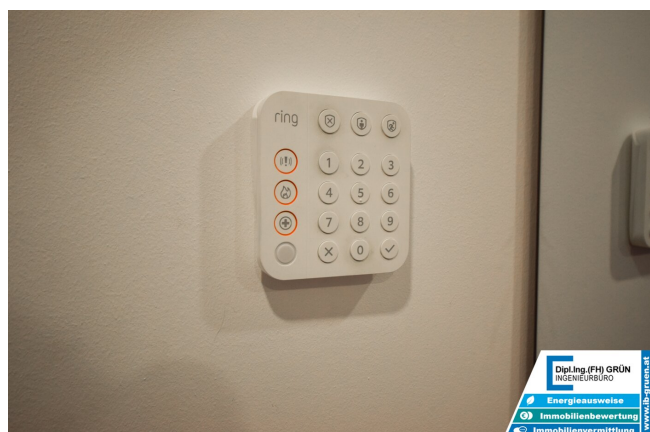


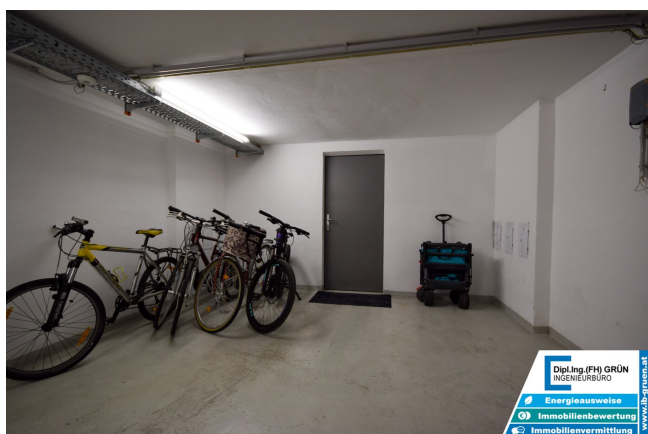
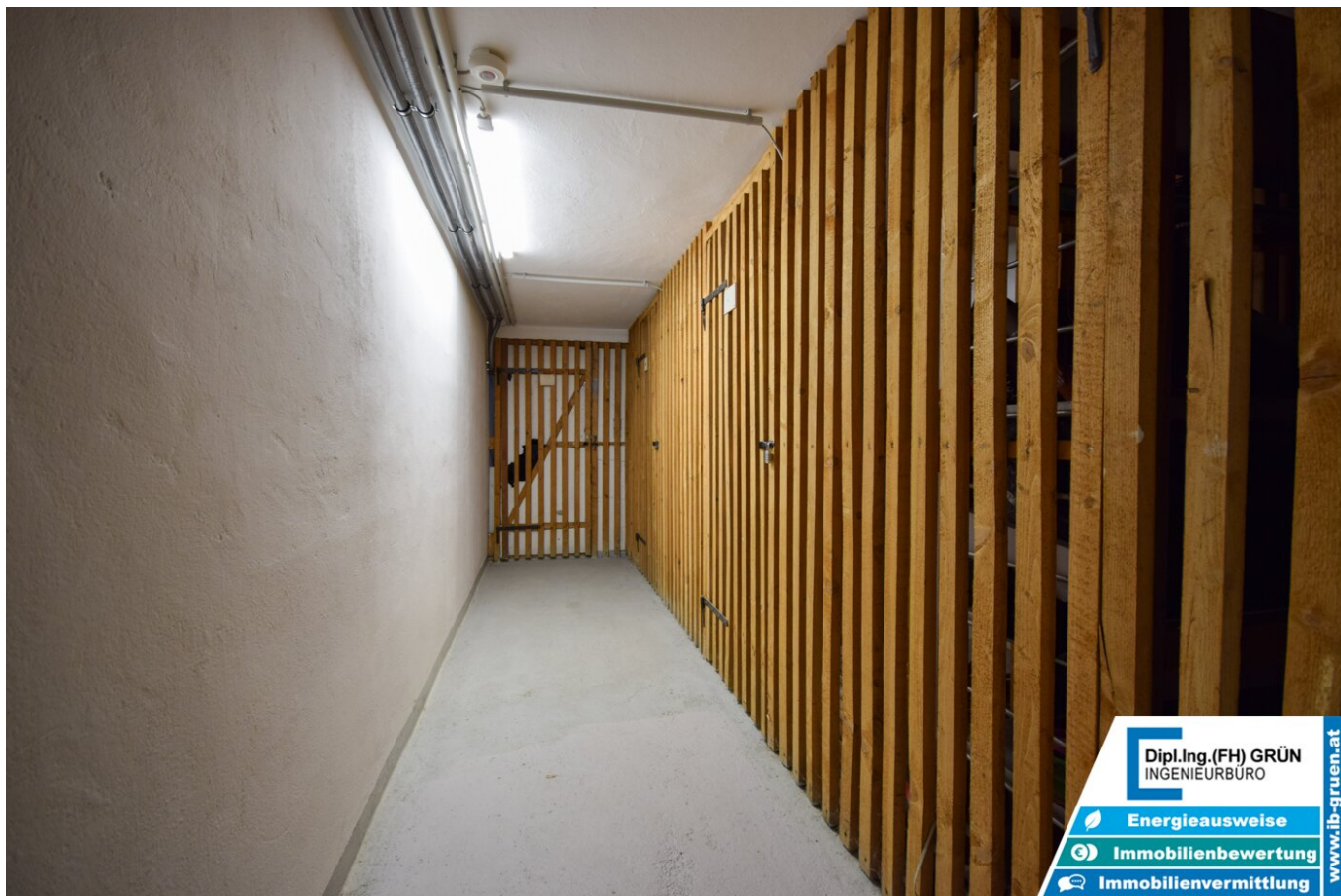




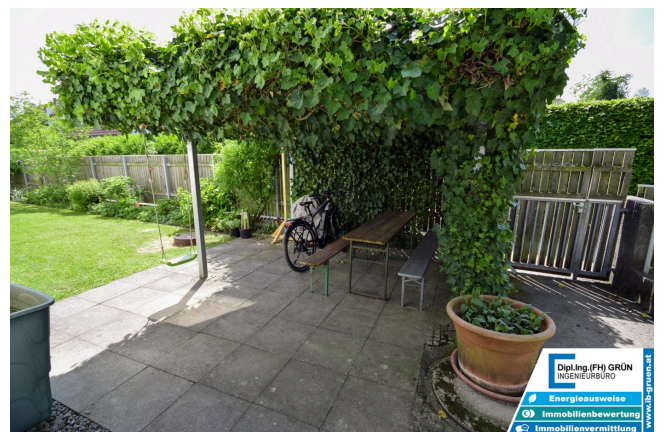




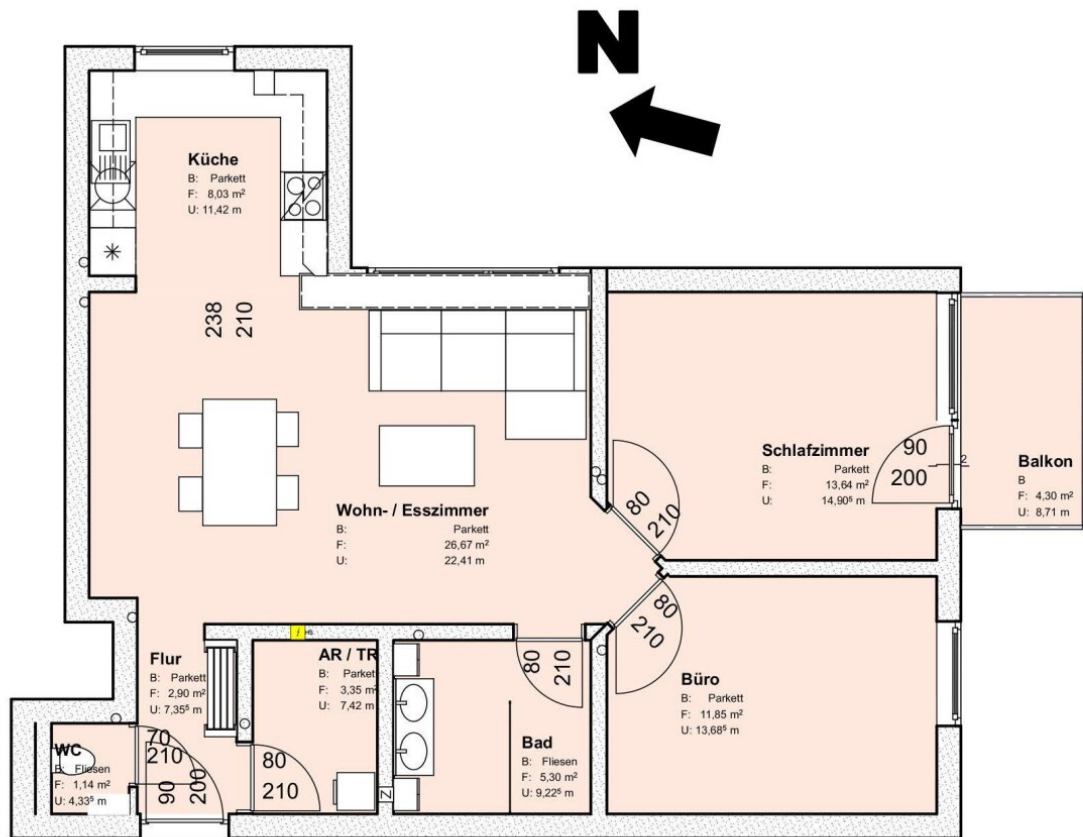














Objektbeschreibung

Hochwertig kernsanierte Smart-Home-Wohnung mit Top-Ausstattung

Diese außergewöhnlich hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Lage in Steyr, sondern überzeugt vor allem durch ihre technische Ausstattung, die kompromisslose Qualität der Sanierung sowie einen äußerst durchdachten Grundriss.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1970, die Wohnung selbst wurde jedoch im Jahr 2021 vom Eigentümer praktisch vollständig kernsaniert und auf ein modernes Premium-Niveau gebracht. Dabei wurde nahezu alles erneuert:

- neue **3-fach verglaste Fenster**
- elektrische Rollläden
- neue Wasser- und Elektroinstallationen
- neue Böden, Türen und Wandaufbauten
- neues Badezimmer
- neue Wohnungseingangstüre
- neuer Verteilerkasten
- vollständige Netzwerkverkabelung
- Smart-Home-System
- Alarmanlage

- Klimaanlage

Die Wohnung ist technisch äußerst durchdacht und ideal für technikbegeisterte Käufer geeignet. Zahlreiche Funktionen können bequem per Smartphone gesteuert werden. Zusätzlich sorgen Bewegungsmelder und individuell programmierbare Szenen für modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Perfekter Grundriss & hochwertiges Wohngefühl

Mit rund 72,88 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen ausgesprochen intelligent geplanten Grundriss mit drei Zimmern und großzügigem Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene und äußerst hochwertige Wohnküche mit modernem Design und viel Stauraum. Hochwertige Materialien, stilvolle Details und die harmonische Gestaltung verleihen der Wohnung eine besonders exklusive Atmosphäre.

Das Badezimmer wurde modern und elegant ausgeführt und verfügt über eine großzügige, begehbare Dusche. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wird mit Küche und Bad übergeben.

Balkon, Garage & perfekte Infrastruktur

Ein gemütlicher Balkon mit Grünblick erweitert den Wohnbereich zusätzlich und lädt zum Entspannen ein.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eine eigene Garage im Haus
- zusätzliche Allgemeinparkplätze für Bewohner
- gemeinschaftliche E-Ladesäulen
- ein Kellerabteil
- Fahrradraum

- Wasch- und Trockenraum

Besonders positiv hervorzuheben ist außerdem die eigenständige Verwaltung des Hauses, wodurch die Betriebskosten erfreulich niedrig gehalten werden können.

Die monatliche Betriebskosten (lt. Vorschreibung 2025) decken bereits nahezu sämtliche laufenden Kosten ab. Laut Jahresabrechnung 2025 ergab sich ein positives Guthaben, welches zusätzlich für laufende kleinere Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen der Liegenschaft verwendet wird; lediglich Strom, TV und Internet sind vom jeweiligen Eigentümer separat zu tragen.

Eine Umstellung der bestehenden Öl-Zentralheizung auf eine Pellets-Zentralheizung ist in den kommenden 1–2 Jahren geplant und wird aus den Rücklagen finanziert.

Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnlich hochwertige Wohnung für Käufer mit Anspruch an Technik, Qualität, Komfort und Lage – ein Objekt, das in dieser Form nur selten auf den Markt kommt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap