

## **Wohlfühl-4-Raum-Eigentumswohnung mit ganzjährig sonniger Loggia und TG-Stellplatz**



Lichdurchflutetes Wohnzimmer

**Objektnummer: 2486\_955**

**Eine Immobilie von RE/MAX One in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Wohnfläche:</b>	93,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	238.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



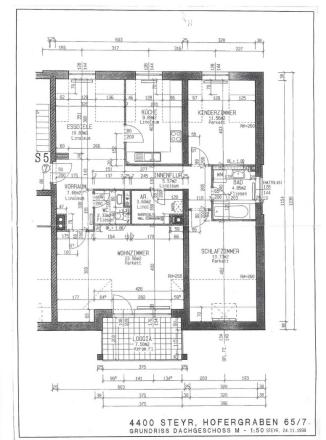
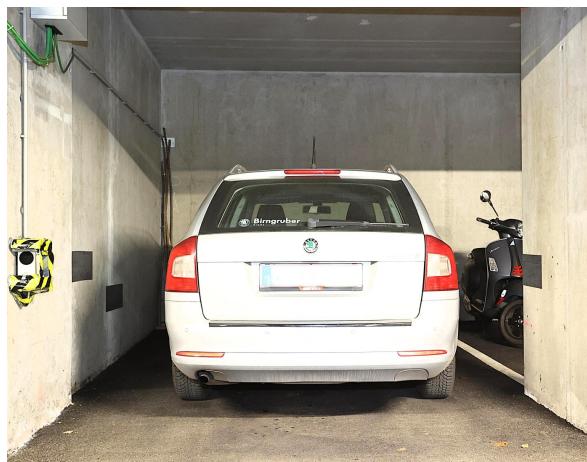
### Gertrude Lehner

RE/MAX One in Steyr  
Marienstraße 1  
4400 Steyr

T +43/7252/52149149  
H +43 664/53 16 460  
F +43 7252/24 246







# Objektbeschreibung

## **Wohlfühl-4-Raum-Eigentumswohnung mit ganzjährig sonniger Loggia und TG-Stellplatz!**

In ruhiger, renommierter Wohnlage im Hofergraben, an der Stadtgrenze zu Steyr Richtung Christkindl, befindet sich diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Raum-Dachgeschoss-Wohnung im 3. Stock ohne Lift. Die gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 1998 überzeugt durch solide Bauqualität, ein harmonisches Umfeld und beste Infrastruktur im Nahbereich.

Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 101 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung samt Loggia ein behagliches Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Großzügigkeit, Ruhe und Wohnkomfort legen.

Die Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einen einladenden Vorraum mit Garderobe, eine helle Essdiele, eine voll ausgestattete Küche sowie ein freundliches Wohnzimmer mit genehmigtem Kaminofenanschluss und direktem Zugang auf die 7,5 m<sup>2</sup> große, ganzjährig sonnige Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das Tageslichtbad ist optimal ausgestattet mit Wanne und Dusche. Ein Abstellraum mit Gas-Kombitherme und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette ergänzen den durchdachten Grundriss.

Zur Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie geräumiges Kellerabteil und praktische Allgemeinräume.

Für einen zweiten PKW oder Besucher stehen unzählige Parkflächen rund um das Haus zur Verfügung.

Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung mit eigener Kombitherme beheizt; ein genehmigter Kaminofenanschluss im Wohnzimmer bietet die Option, mit einem Ofen zusätzliche, wohlige Wärme zu schaffen.

Bereits beim Betreten spürt man das besondere Flair und die Großzügigkeit dieser hellen Wohnung – ein Zuhause, das Wärme, Ruhe und Wohnqualität vereint.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihren Anruf!

Mit einem Eigenmittelanteil von ca. € 50.000,-- wird Sie Ihre Bank sehr gerne finanzieren.

Kaufpreis samt Tiefgaragenstellplatz und Küche: € 238.000,--  
Kaufnebenkosten ca. 10 % vom tatsächlichen Kaufpreis, das sind: Notar; Makler 3,6 % incl.

20% Ust; Grunderwerbssteuer 3,5%; Grundbuchseintrag 1,1%;  
**jedoch bei dringendem Wohnbedürfnis könnten Sie noch bis 30.6.2026 die temporäre Gebührenbefreiung in Anspruch nehmen; d.h. die Grundbuchseintragungsgebühr sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr würden entfallen**

GERTRUDE LEHNER

Remax One in Steyr Neuschönau

Mobil: 0664/53 16 460

Gebiet: Steyr-Stadt und Steyr-Land

Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin; seit 2002 im Remax Netzwerk tätig; zähle seit Jahren zu den 10 Besten der österreichischen Remax-Makler. Profitieren Sie von meinem Engagement und meiner jahrelangen Erfahrung. Ich garantierte Ihnen Seriosität und höchstmöglichen Einsatz.

Über ein kostenfreies Beratungsgespräch mit Ihnen freue ich mich sehr, denn meine Kompetenz und Marktkenntnis bringe ich gerne zum Wohle meiner Kunden ein.