

**Großzügiges Einfamilienhaus mit über 230m<sup>2</sup> WFL, 1572m<sup>2</sup> Grund, Garage, Carport - Top Lage, Nähe BMW-Werk und SKF**



**Objektnummer: 7056/125**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

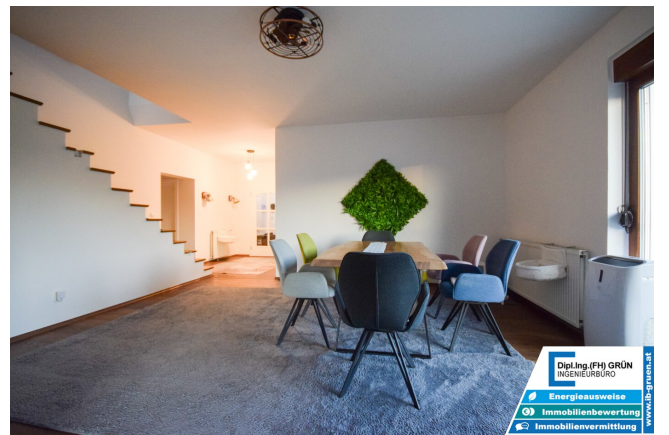
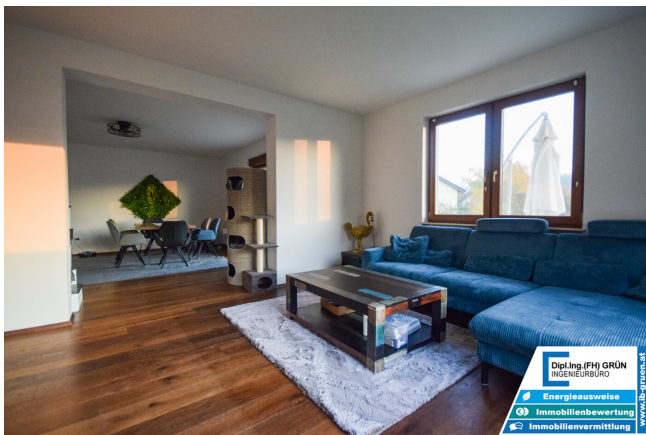
|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4400 Steyr                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 230,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 400,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 132,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,28                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 698.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 104,50 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 133,33 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 50,45 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

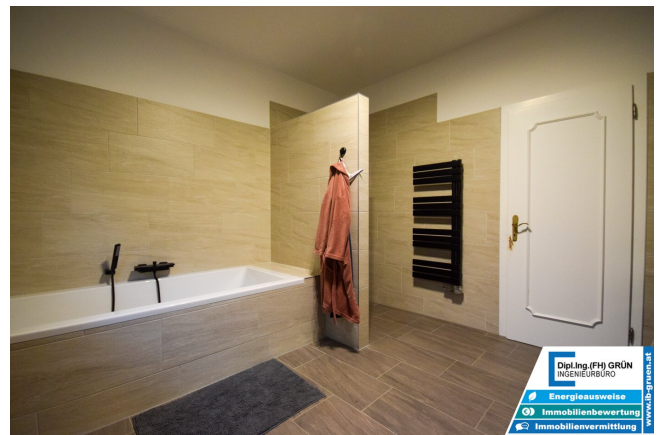
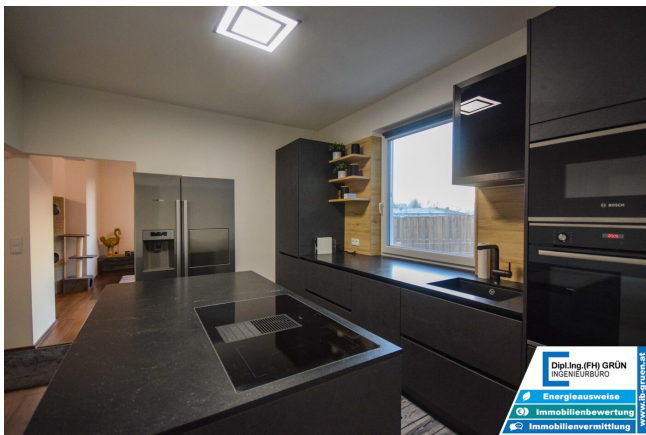
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**















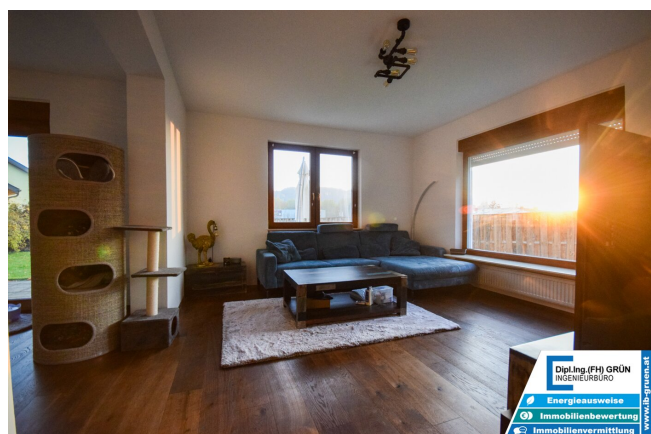


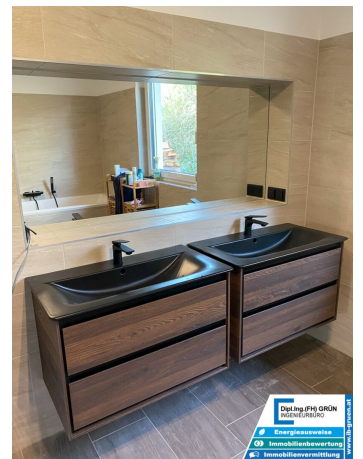






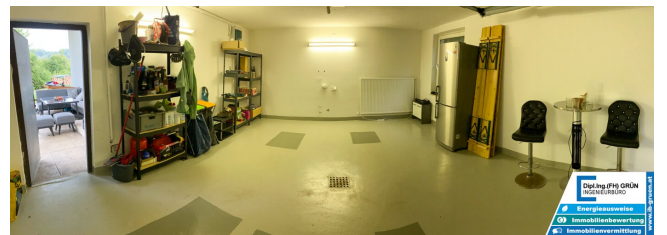
















**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
INGENIEURBÜRO

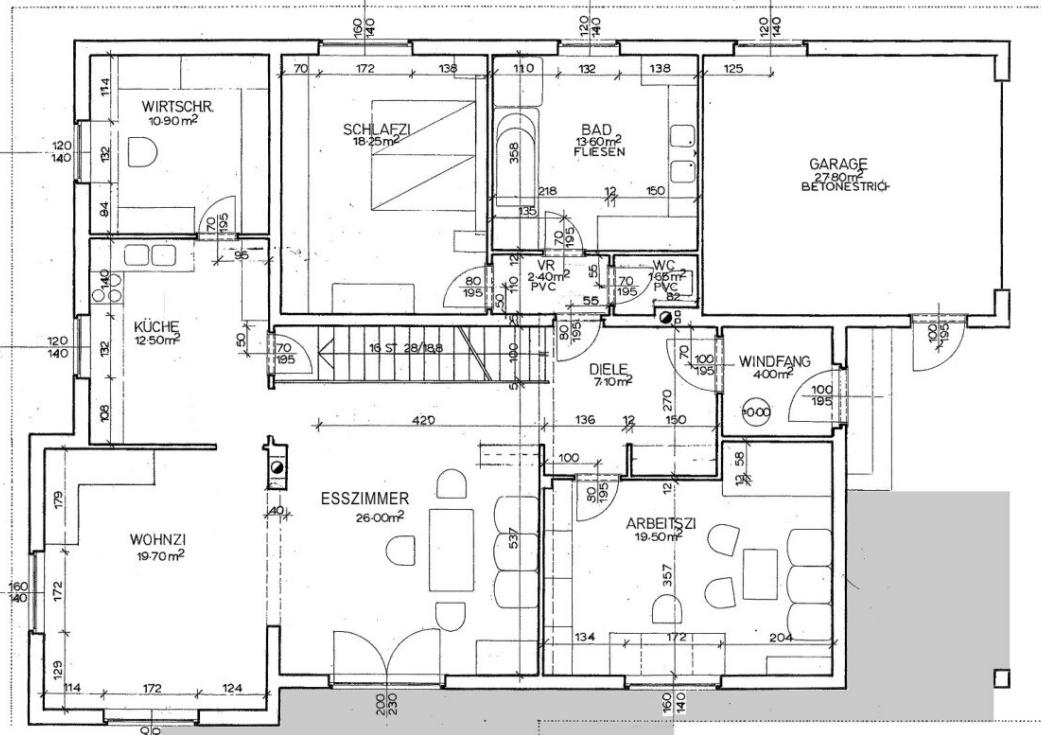
Energieausweise  
Immobilienbewertung  
Immobilienvermittlung

[www.ib-gruen.at](http://www.ib-gruen.at)



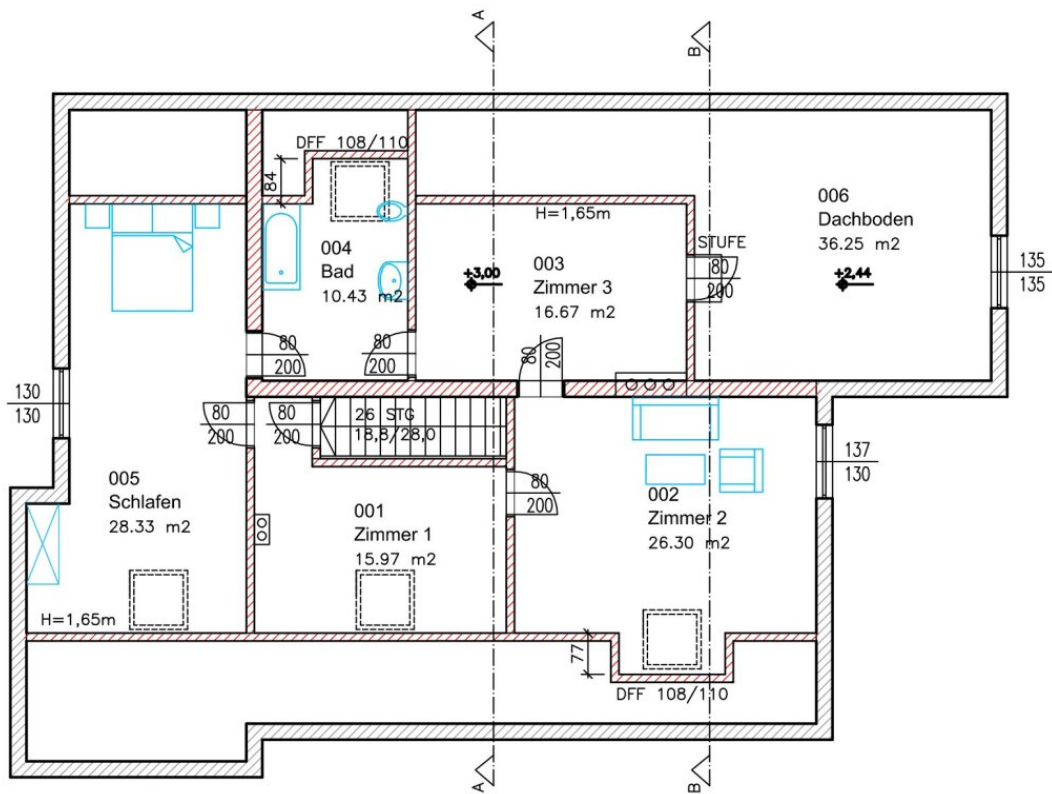






**Grundriss EG**

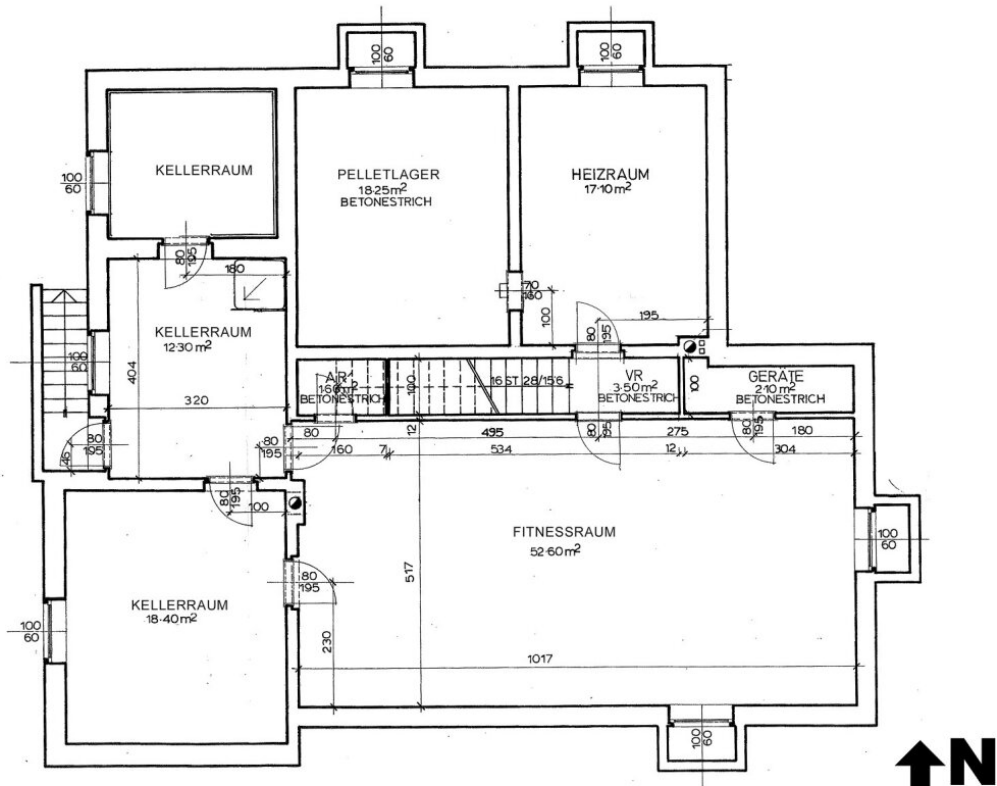




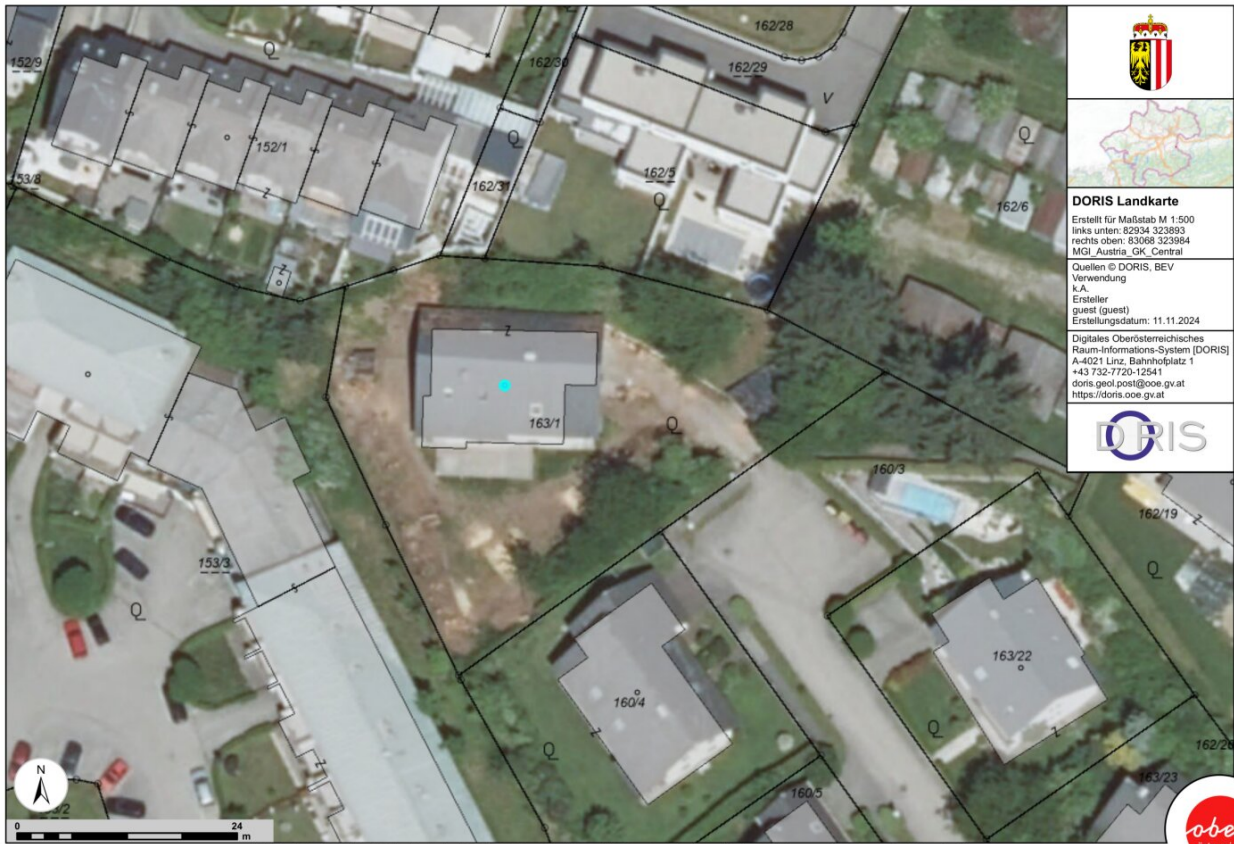
Grundriss Dachgeschoss







Grundriss UG





## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Steyr, Oberösterreich!**

**Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Zuhause wünschen.**

Das vollständig modernisierte Haus, dessen früherer Besitzer der Generaldirektor der Steyr-Werke war, befindet sich in einer der besten Lagen von Steyr und ist sofort bezugsfertig.

2022 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne, umweltfreundliche Pelletsheizung ersetzt. Zudem wurden alle Fenster gegen hochwertige, 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht, die für optimale Wärmedämmung und ein ruhiges Wohnklima sorgen.

Die ruhige Lage am Ende einer begrünten Sackgasse in einer familienfreundlichen Siedlung macht dieses Haus besonders attraktiv.

Neben großzügigen Wohnräumen beeindruckt das Anwesen durch einen weitläufigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Auf einem 1.572 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie hier absolute Privatsphäre und viel Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern – der perfekte Rückzugsort im Freien.

Zusätzlich verfügt das Haus über 2 Terrassen, eine geräumige Garage und 2 Carport-Stellplätze. Von der sonnigen Südterrasse aus genießen Sie den herrlichen Blick auf die Stadt und das umliegende Grün – ideal, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss, der durch große Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt an kühleren Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die moderne Wohnküche mit hochwertigen Geräten ist perfekt für gesellige Abende, während die neu gestalteten Bäder und Sanitärräume höchsten Komfort bieten.

Im Untergeschoss erwartet Sie zudem ein großzügiger Fitnessraum, der Ihnen direkt im Haus die Möglichkeit bietet, sich sportlich zu betätigen und fit zu bleiben.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Steyrer Innenstadt und umliegende Städte schnell und bequem mit dem Bus, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig oder mit dem Rad in unmittelbarer Nähe.

**Nutzen Sie die Chance und werden Sie Eigentümer dieses einzigartigen Einfamilienhauses in Steyr!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap