

**\*\*Wohnhausanlage Bachgasse\*\* Neubau II - 2-Zimmer  
Wohnung mit Terrasse - Mitten in St. Florian**



Bachgasse 18 Top 1

**Objektnummer: 1689/2625894**  
**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4490 Sankt Florian                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 56,27 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.890,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

3% zuzügl. MwSt.

### Provisionsangabe:

3% zuzügl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**

LVS Invest GmbH



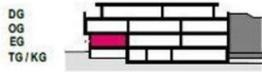
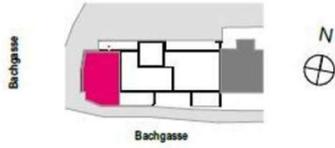




**WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL  
ST.FLORIAN I BACHGASSE**

**Erdgeschoss I TOP 1**

Wohnfläche **56,27m<sup>2</sup>**  
Terrasse **17,81m<sup>2</sup>**



Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationschächte kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

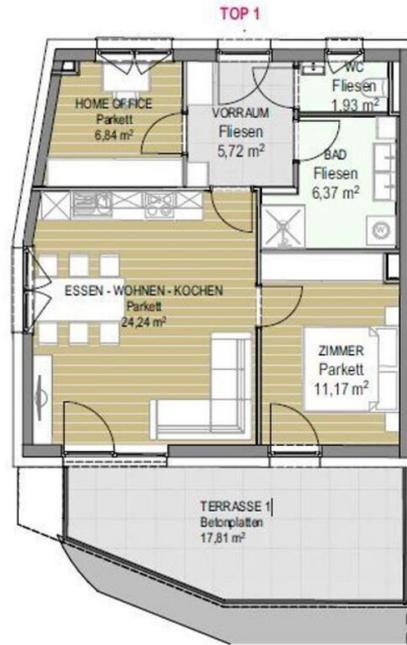
**Projekt** Wohnbebauung St. Florian-Bachgasse  
**Auftraggeber** Lebensquell Bauförger GmbH

**Planinhalt**  
Top 1

**Maßstab**  
1:100

**Format**  
A4

**Datum**  
29.10.2024



WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL  
ST.FLORIAN I BACHGASSE



**Projekt**  
Wohnbebauung St.florian-Bachgasse

**Auftraggeber**  
Lebensquell Bauträger GmbH

**Planinhalt**  
TOP1

**Format**  
A3

**Datum**  
18.09.2024

Grundriszzeichnung möglich, Sicherung der Unterverhältnisse, Planung, Lösung und stetige, Dauer im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Größe der Installationsräume kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Die geplante Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausgestaltung ist im Kaufvertrag enthalten und, während der Bau- und Ausstattungsphase, interne und änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

In ruhiger Zentrumslage von St. Florian wird der 2. Bauteil des Projektes "Grüner Baum" realisiert. Das attraktive, moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten bietet maximalen Wohnkomfort mit durchdachter, zeitgemäßer Raumplanung.

Besonderen Wert wird neben der hochwertigen Ausstattung auf eine verbesserte Energieeffizienz gelegt.

Die Wohnung Top 1 liegt etwas erhöht im Erdgeschoß mit einer sehr großzügigen Terrasse nach Süden. Trotz der nur 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt die Wohnung neben einem Schlafzimmer zusätzlich über ein weiteres Zimmer, das als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap