

**Traumhaftes Haus in St. Florian: 4 Zimmer, 2 Balkone, 85
m² Terrasse**



Objektnummer: 5950/4226

Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4490 St. Florian
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	93,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	685.000,00 €
Betriebskosten:	144,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Girkinger akad.IM

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz







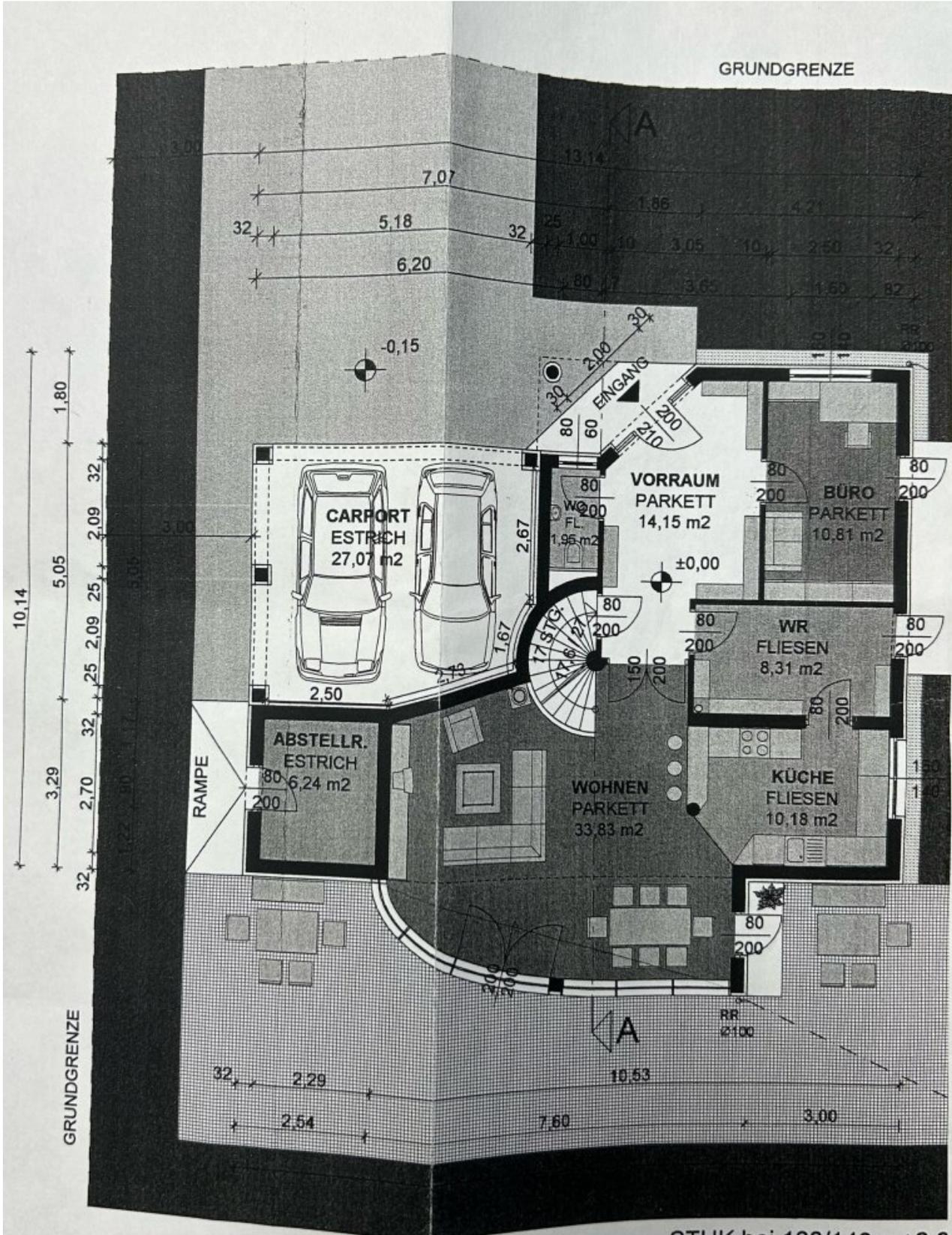










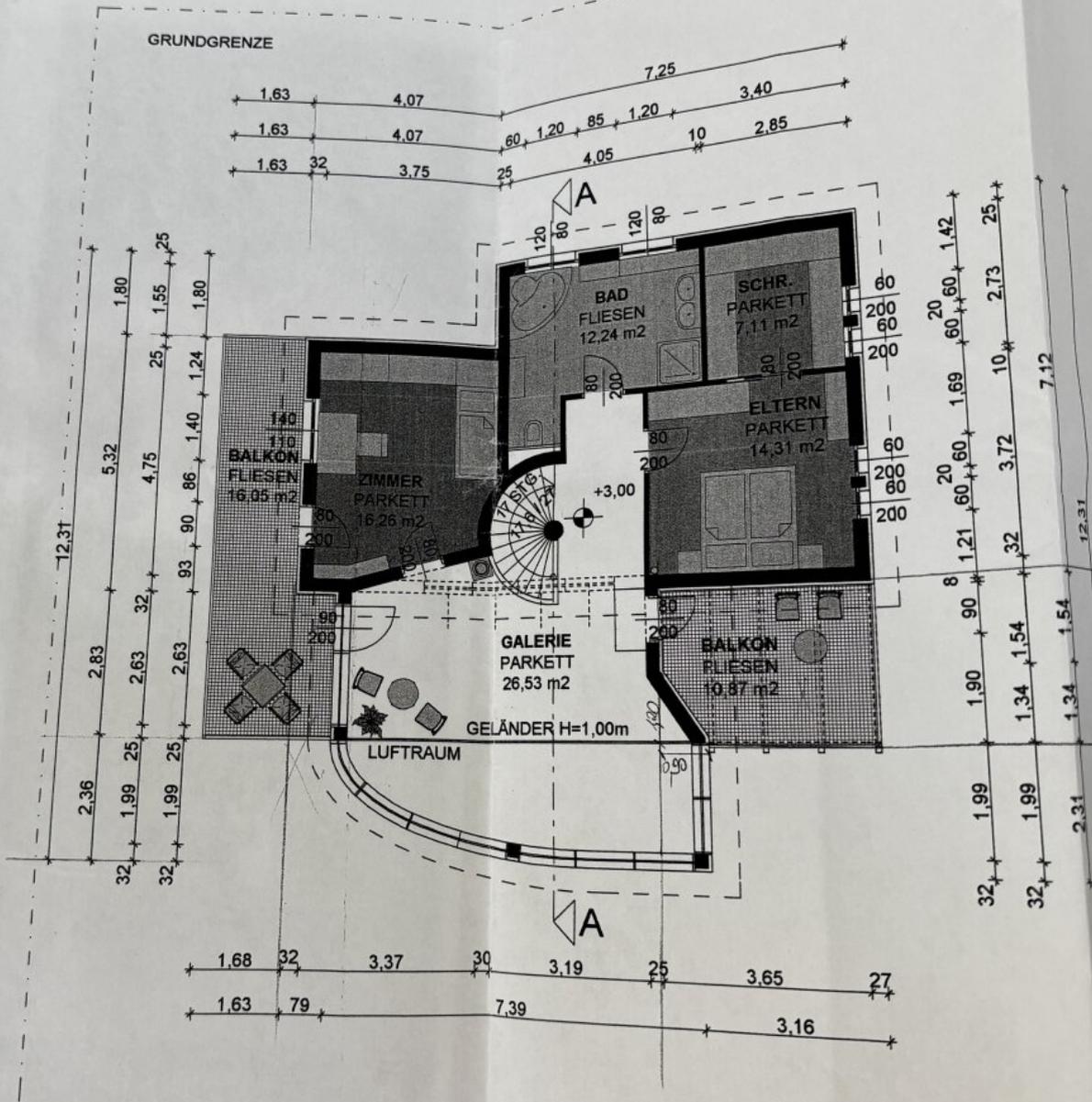


GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

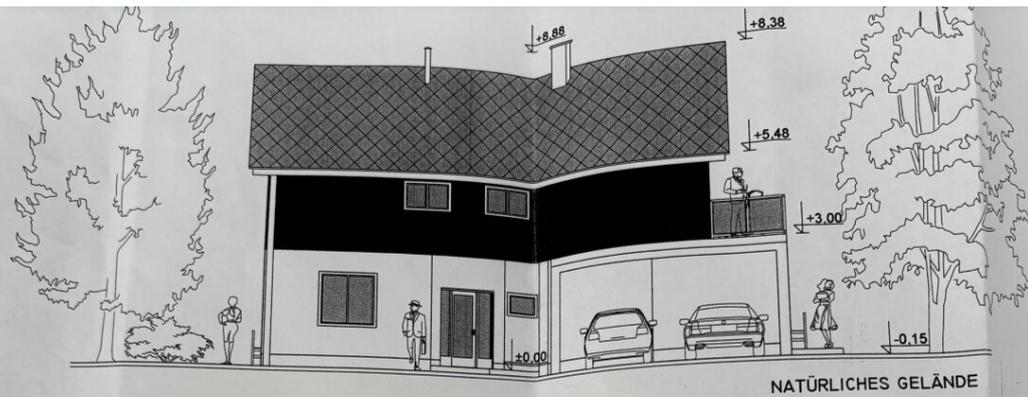
ERDGESCHOSS

STUK bei 160/140 = +2.3
 PH bei 160/140 = +0.90
 STUK bei 80/60 = +2.10
 PH bei 80/60 = +1.50



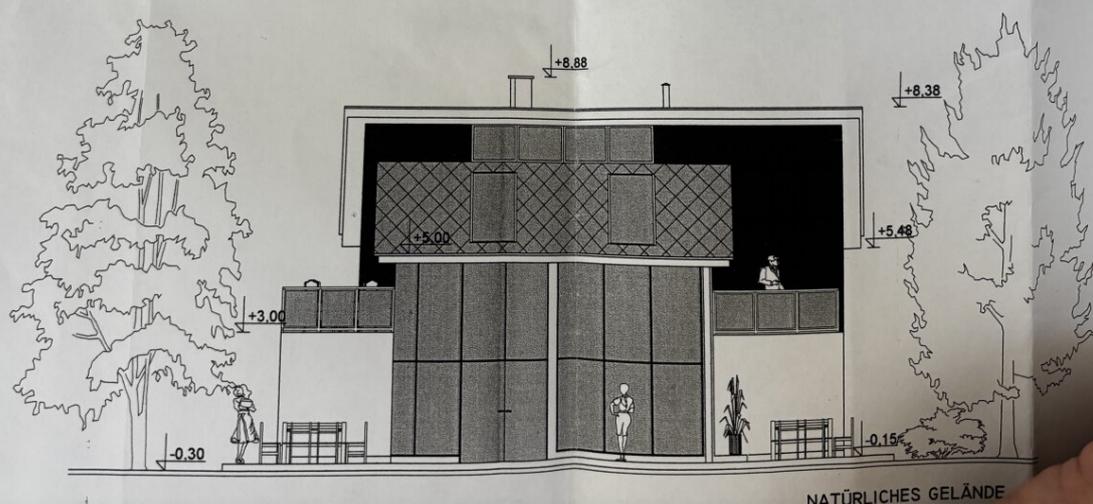
OBERGESCHOSS

STUK = +2.00

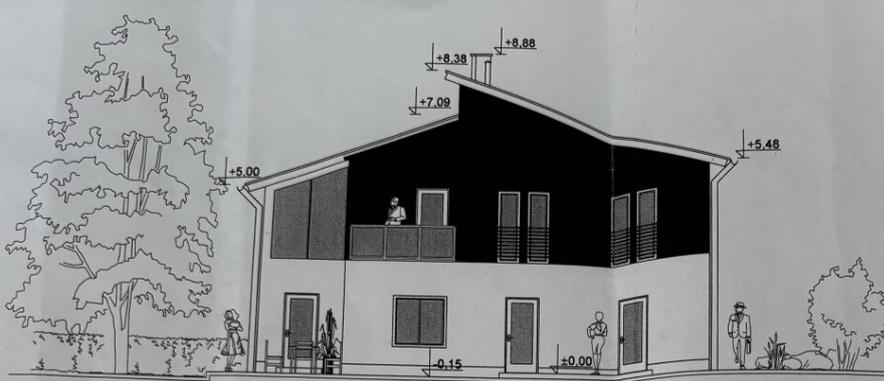


NORD ANSICHT

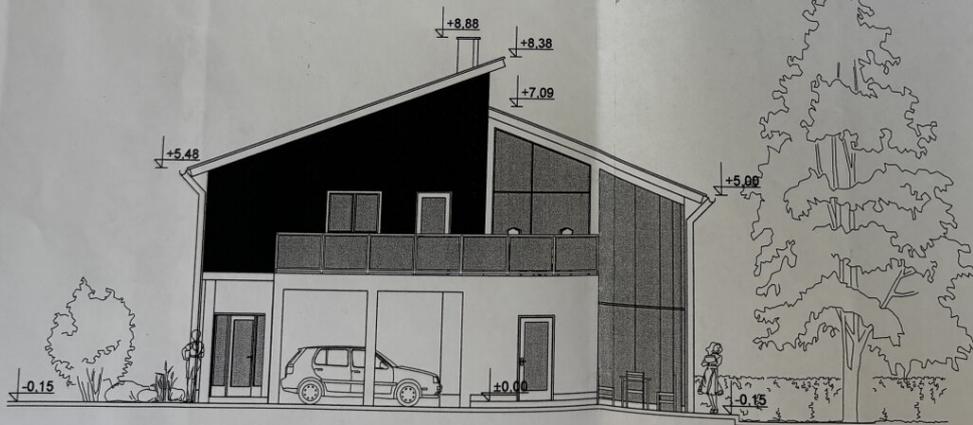
NATÜRLICHES GELÄNDE



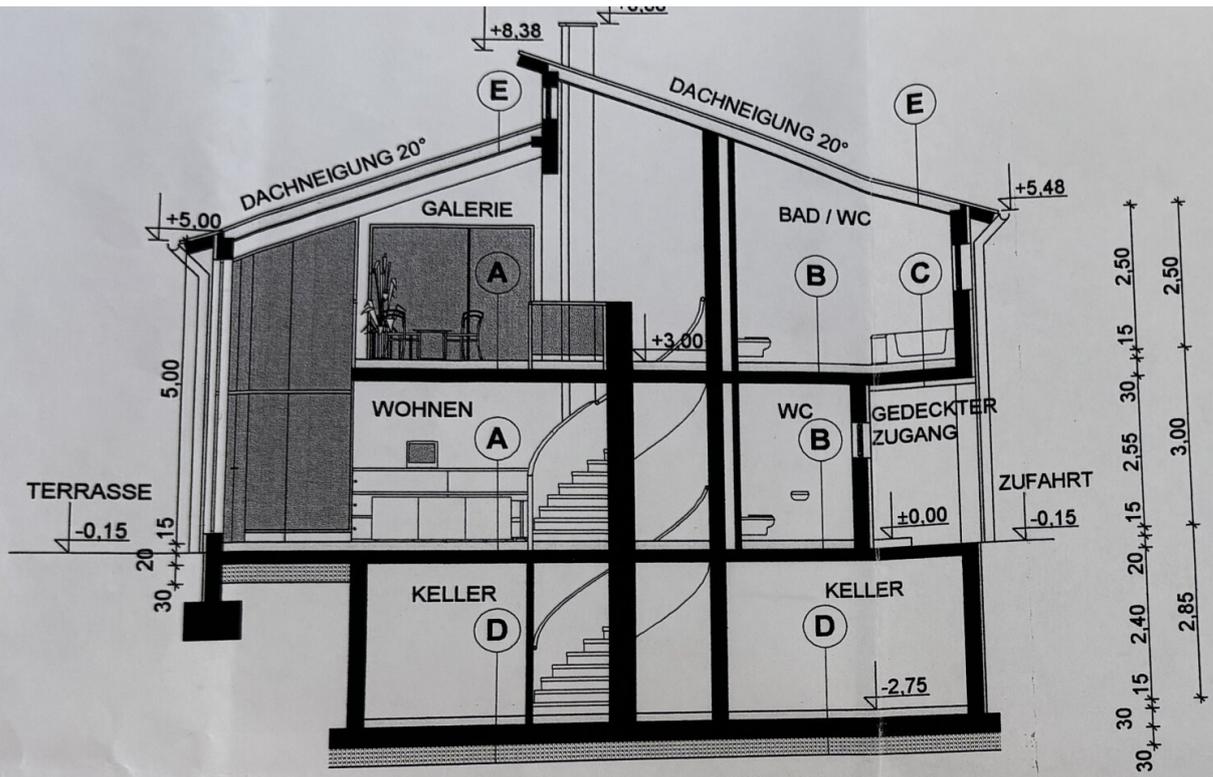
NATÜRLICHES GELÄNDE



OST ANSICHT



WEST ANSICHT



SCHNITT A-A

FUNDAMENT LT. STATIK

Objektbeschreibung

Traumhaftes Haus in St. Florian/Rohrbach

4 Zimmer, 2 Balkone, 85 m² Terrasse

IHR NEUES ZUHAUSE!

In traumhafter Lage, nur wenige Schritte vom Wald entfernt, befindet sich dieses moderne und lichtdurchflutete Einfamilienhaus. Großzügige Fensterfronten holen die Natur ins Haus und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl. Das Haus überzeugt nicht nur architektonisch, sondern auch mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einer stilvollen Einheit – ideal für gemütliche Familienabende oder gesellige Stunden mit Freunden. Die offene Küche, ein praktisches Büro, ein Wirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie ein separater Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss setzt sich die individuelle Ausstattung fort: Die offene Galerie mit Blick in das Erdgeschoss beeindruckt nicht nur architektonisch – hier wurde ein edler Bambusboden verlegt, der das stilvolle Wohnkonzept konsequent fortführt. Neben der Galerie befinden sich auf dieser Etage ein elegantes Badezimmer, ein großzügiges Elternschlafzimmer inklusive begehbaren Schrankraum sowie zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Balkone auf dieser Etage eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne und laden zum Verweilen ein.

Das vollunterkellerte Untergeschoss bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzfläche – ideal für Hobbyräume, Werkstatt oder Fitnessbereich. Ein beheizter Raum mit TV-Satellitenanschluss und Fenster kann zusätzlich als Gästezimmer genutzt werden.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der große Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und dank der Nähe zum Wald zum Entspannen, Spielen und Genießen einlädt. Zudem ist das Grundstück nicht einsehbar und bietet somit viel Privatsphäre. Ob als Familienresidenz oder stilvoller Rückzugsort im Grünen – dieses Haus bietet eine besondere Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Raumaufteilung

KG: 4 Kellerräume (Hobbyraum, Gästezimmer, Waschküche, Technikraum,)

EG: Vorraum - Kinderzimmer/Büro - Gäste-WC - Wirtschaftsraum - Küche - Essbereich - Wohnzimmer - Terrasse - Carport - praktischer, wettergeschützter Außenabstellraum (Aufbewahrung von Gartenutensilien,)

1.OG: Galerie - 2 Balkone - Schlafzimmer - Kinderzimmer/Hobbyraum - Badezimmer - Schrankraum

Lage

In St. Florian / Rohrbach zu wohnen bedeutet, naturnahes Leben mit guter Erreichbarkeit zu verbinden. Die ruhige, grüne Umgebung bietet herrliche Ausblicke, viel Platz für Spaziergänge und Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist das Zentrum von Linz nur eine kurze Autofahrt entfernt. Ob Radfahren, Wandern oder einfach die Natur genießen – hier finden Sie eine ideale Mischung aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Nähe. Ein Kindergarten befindet sich in angenehmer Gehdistanz (ca. 600 m) – nahe genug für den Alltag, aber nicht unmittelbar angrenzend. Für Pendler besonders praktisch: Die Park-&-Ride-Anlage in Linz-Ebelsberg ist rasch erreichbar und bietet eine stressfreie Anbindung an das Stadtzentrum. Perfekt für alle, die die Ruhe des Landes schätzen, aber nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten möchten.

Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <4.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap