# Sonnige 4 Zimmer Wohnung mit Traumloggia - ruhige Zentrumslage St. Florian - ERSTBEZUG!



Essbereich zur Loggia

**Objektnummer: 1689/3145819** 

**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 4490 St. Florian

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:90,48 m²Nutzfläche:90,48 m²

Zimmer: 4 Bäder: 1

**Keller:** 3,80 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 38,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,75

 Kaufpreis:
 385.900,00 €

 Betriebskosten:
 215,00 €

 Heizkosten:
 72.00 €

**Heizkosten:** 72,00 € **USt.:** 35,90 €

Infos zu Preis:

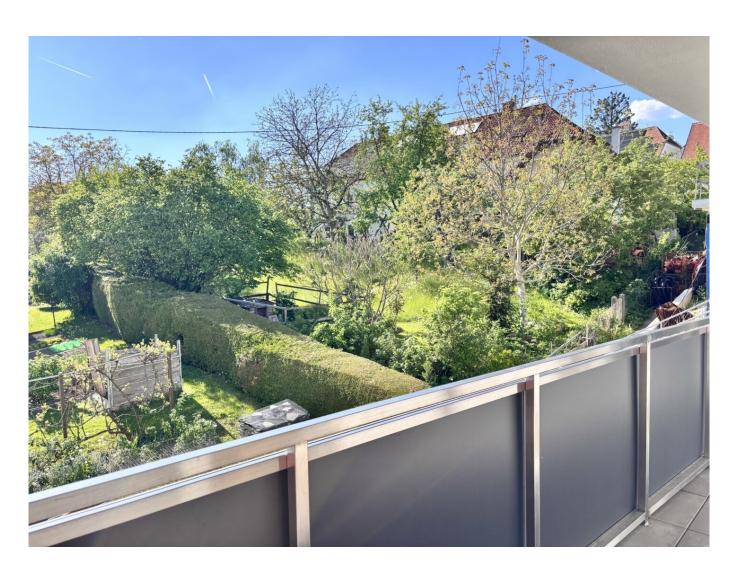
Provision: 3,00% vom Gesamtkaufpreis zuzügl. gesetzl. Mwst.

#### Provisionsangabe:

3,00% zuzügl. gesetzl. Mwst

## **Ihr Ansprechpartner**









































## Lebensquell Bauträger GmbH

 NUTZFLĂCHE WF
 ~ca. 90.48m²

 LOGGIA
 ~ca. 9.25m²

 TERRASSE
 ~ca. 7.41m²





### Neubau St. Florian Erdgeschoß TOP 04 M1:100



Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte und Kamine kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft.

## **Objektbeschreibung**

ERSTBEZUG - familienfreundliche 4-Zimmer Wohnung im Herzen von Sankt Florian mit Tiefgarage mit Lift.

Linzer Straße 11a, Bachgasse / TOP 4, liegt im ruhigen Innenhof, im Erdgeschoß mit südwestlich ausgerichteter Loggia und angrenzender Grün- bzw. Spielfläche.

Die Wohnung ist standardmäßig hochwertig mit Parkettböden, Großformatfliesen und elektrischem Sonnenschutz ausgestattet! Der großzügige Küchen- und Wohnbereich ist nach Südwesten hin ausgerichtet mit einer traumhaft großen Loggia/Terrasse.

Die Wohnung verfügt über 3 weitere Zimmer, einer Garderobe im Eingangsbereich, Vorraum, sowie ein Bad, WC und einen Abstellraum.

Neben dieser vorzüglichen Innenausstattung wurde auch bei der Haustechnik auf klimafreundliche Energieformen mit einer Luftwärmepumpe und PV-Anlage Wert gelegt.

Das Gebäude wird über die öffentliche Straße - Bachgasse zu den Stellplätzen in der Tiefgarage aufgeschlossen. Weiters gibt es eine asphaltierte Zufahrt über die Linzer Straße. Die einzelnen Geschoße sind über ein Treppenhaus und sehr komfortabel über einen Lift erreichbar.

Das Bestandsgebäude oberhalb "Grüner Baum - Linzer Straße 11" wird saniert und mit einen Zubau erweitert. Derzeit wird der Bauteil III mit einem Neubau in der Bachgasse gebaut.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### 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