

**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:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,48 m ²
Nutzfläche:	90,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	385.900,00 €
Betriebskosten:	215,00 €
Heizkosten:	72,00 €
USt.:	35,90 €
Infos zu Preis:	

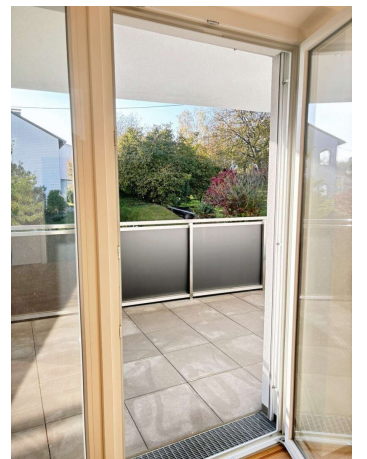
Provision: 3,00% vom Gesamtkaufpreis zuzügl. gesetzl. Mwst.

Provisionsangabe:

3,00% zuzügl. gesetzl. Mwst

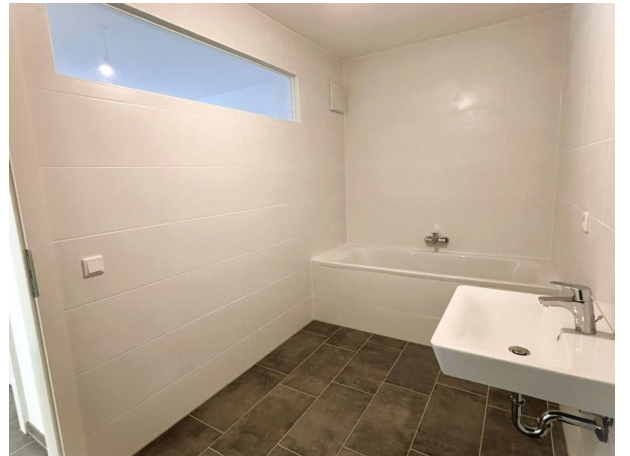
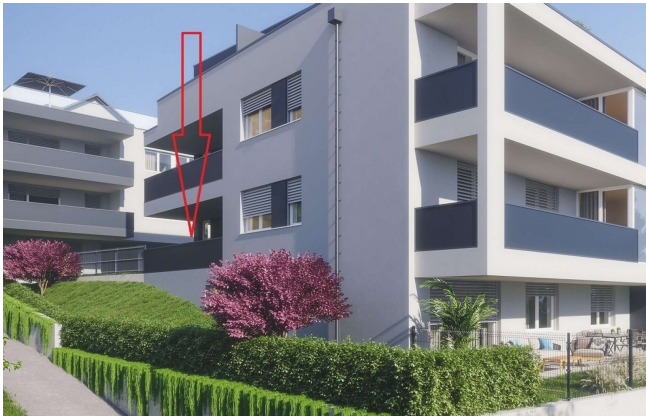
Ihr Ansprechpartner

















Lebensquell Bauträger GmbH

NUTZFLÄCHE WF

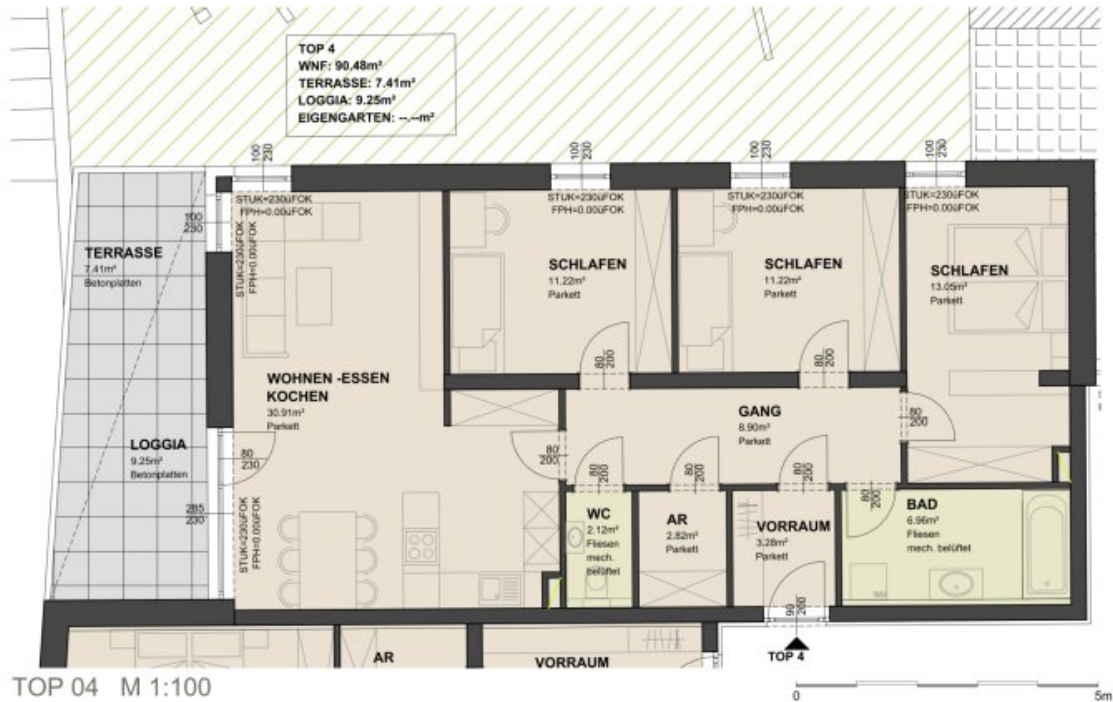
~ca. 90.48m²

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.

copyright by
R2 Projektmanagement



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