

## Wohnkomfort mit Loggia in St. Florian



Wohnküche

**Objektnummer: 3849/525**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4490 Sankt Florian
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	61,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,74 €
<b>USt.:</b>	15,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

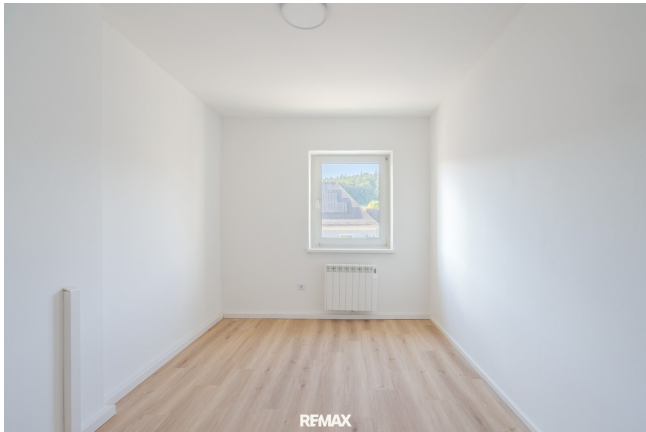
## Ihr Ansprechpartner

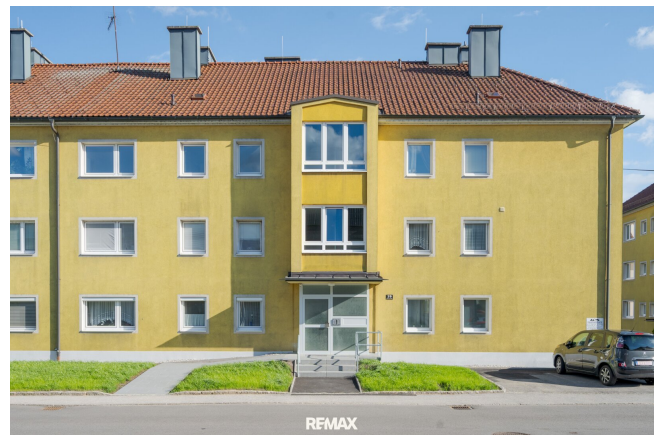


**Markus Reifmüller**

REMAX Expert  
Kollegiumgasse 5  
4020 Linz

T +43 732 69 48 17







# Objektbeschreibung

## Wohnkomfort mit Loggia in St. Florian

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im **Ortszentrum von St. Florian** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die angenehme **süd-östliche Ausrichtung**, die für helle und freundliche Wohnräume sorgt.

Die Wohnung liegt im **2. Stock ohne Lift** eines ca. **1960 erbauten Wohnhauses** und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **61,15 m<sup>2</sup>**.

Im Zuge einer Modernisierung wurde die Wohnung teilweise erneuert und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

### HARDFACTS:

- ca. 61,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2. Stock ohne Lift
- Baujahr ca. 1960
- süd-östliche Ausrichtung
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster

- neue Küche inkl. Geräte aus 2025
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- verglaste Loggia ca. 5,56 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- frei verfügbare Abstellplätze vor dem Haus
- Gemeinschaftsgarten
- ideale Infrastruktur
- top Lage

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich JETZT ONLINE Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap