

**Bezugsfertig - zentral Wohnen mit traumhaften Freiflächen  
- Mitten in St. Florian**



Südost Terrasse mit Kl gen. Einrichtung

**Objektnummer: 1689/3145843**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,80 m <sup>2</sup>
<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>	449.550,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

3% zuzügl. MwSt.

### Provisionsangabe:

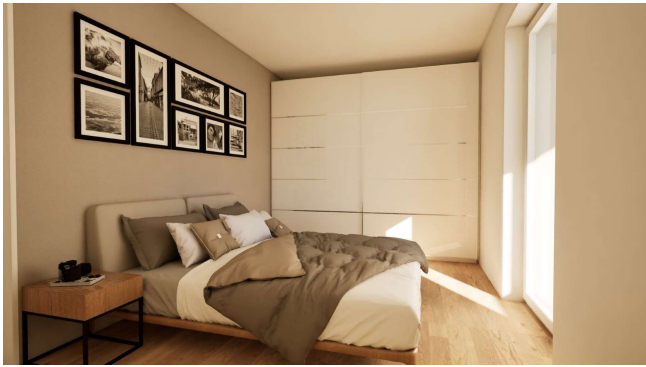
3% zuzügl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**

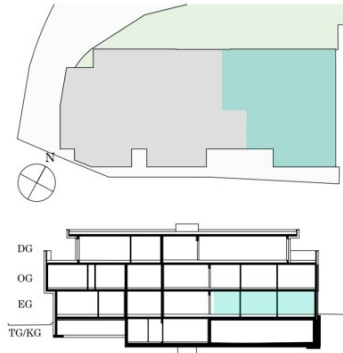












**Erdgeschoss- TOP 03**  
**Wohnfläche** 76,55m<sup>2</sup>  
**Loggia** 21,72m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 16,23m<sup>2</sup>

Grundrissabweichung möglich. Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung, und abgeh. Decken im Zuge 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.

Bauträger  
 Lebensquell Bauträger GmbH

Projekt  
 St. Florian-Bachgasse III

Planverfassung  
 T.A.Nikolova

Maßstab  
 1:100

Datum  
 22.04.2026



## Objektbeschreibung

In ruhiger Zentrumslage von St. Florian wurde der 2. Bauteil des Projektes Grüner Baum - Bachgasse realisiert. Das attraktive, moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten bietet maximalen Wohnkomfort mit durchdachter, zeitgemäßer Raumplanung mit viel Tageslicht in allen Zimmern.

Besonderen Wert wird neben der **hochwertigen Ausstattung** auf eine verbesserte Energieeffizienz und große Freiflächen gelegt.

Die Wohnung **Top 3** liegt im 1. Obergeschoß straßenseitig bzw. EG gartenseitig und ist wunderschön ausgerichtet mit großen Freiflächen nach Südost und Nordwest. Die Dreiraumwohnung verfügt über eine sehr gelungene Raumaufteilung mit viel Helligkeit und Tageslicht in den einzelnen Räumen. Einzigartig sind 2 Außenflächen - eine **Terrasse** für die Vormittagssonne und eine **chillige Loggia** für die Abendstimmung schaffen Freiraum, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und komfortable Lebensqualität.

Von einem Zimmer gelangen Sie auf die gartenseitige Loggia, das Badezimmer verfügt über Wanne und Dusche sowie ein Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und ein bodentiefes Fenster, natürlich mit elektrischen Raffstore für ausreichend Privatsphäre. Ein separater Abstellraum bietet etwas Stauraum in den eigenen vier Wänden.

### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

2 Tiefgaragenabstellplätze sind inklusive

Außenliegender Sonnenschutz - mit elektrischen Raffstores mit Funkfernbedienung

moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Photovoltaik-Anlage

Allgemeine Nebenräume für Fahrrad, Haustechnik, Kellerabteil

hochwertige schlüsselfertige Ausstattung mit Parkettböden, Großformatfliesen,

traumhaft große Freiflächen - 1 Loggia und 1 Terrasse

Bad mit Dusche und Wanne - mit Fenster!

Lift

optimale Lage mitten im Zentrum

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