

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



**Objektnummer: 1689/3145846**  
**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>	74,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

3% zuzügl. MwSt.

### Provisionsangabe:

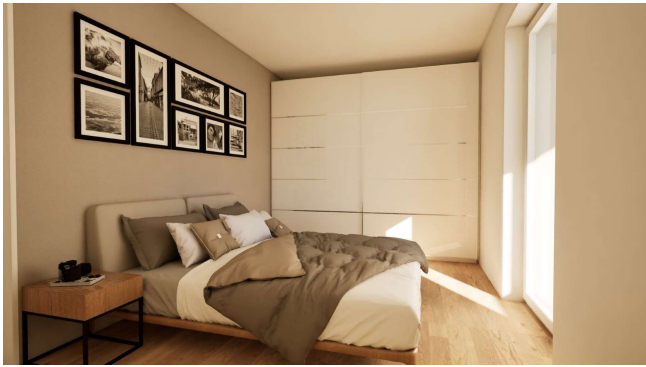
3% zuzügl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**







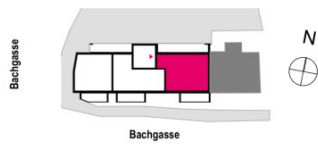




# WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL ST.FLORIAN I BACHGASSE

## Obergeschoss | TOP 6

Wohnfläche 77,18m<sup>2</sup>  
Loggia 30,90m<sup>2</sup>



Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte kann sich im Rahmen 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.

**Projekt** Wohnbebauung St.Florian  
**Auftraggeber** Lebensquell Bauträger GmbH

**Planinhalt** Top 6

**Masstab** 1:100

**Format** A4

**Datum** 29.10.2024



## 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 gelegt.

Die Wohnung **Top 6** liegt wunderschön ausgerichtet im 1. Obergeschoß **mit Freiflächen nach Ost, Süd und Nordwest**. Die Dreiraumwohnung verfügt über eine sehr gelungene Raumaufteilung mit viel Helligkeit und Tageslicht in den einzelnen Räumen. Einzigartig sind 2 Außenflächen - eine **Loggia** für die Vormittagssonne und eine chillige Loggia für die Abendstimmung schaffen Freiraum, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und komfortable Lebensqualität.

### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Tiefgaragenabstellplätze stehen zur Verfügung und können separat gekauft werden - KP je € 27.500,-

**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 - **2 Loggien**

Bad mit Dusche und Wanne - mit Fenster!

Lift

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