

Traumhafte Dachterrassenwohnung - Mitten in St. Florian - Bezugsfertig!



Dachterrasse Top 7 mit KI möbliert

Objektnummer: 1689/3145845
Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4490 Sankt Florian
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.000,00 €
Infos zu Preis:	

3% zuzügl. MwSt.

Provisionsangabe:

3% zuzügl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Gabi Strobl

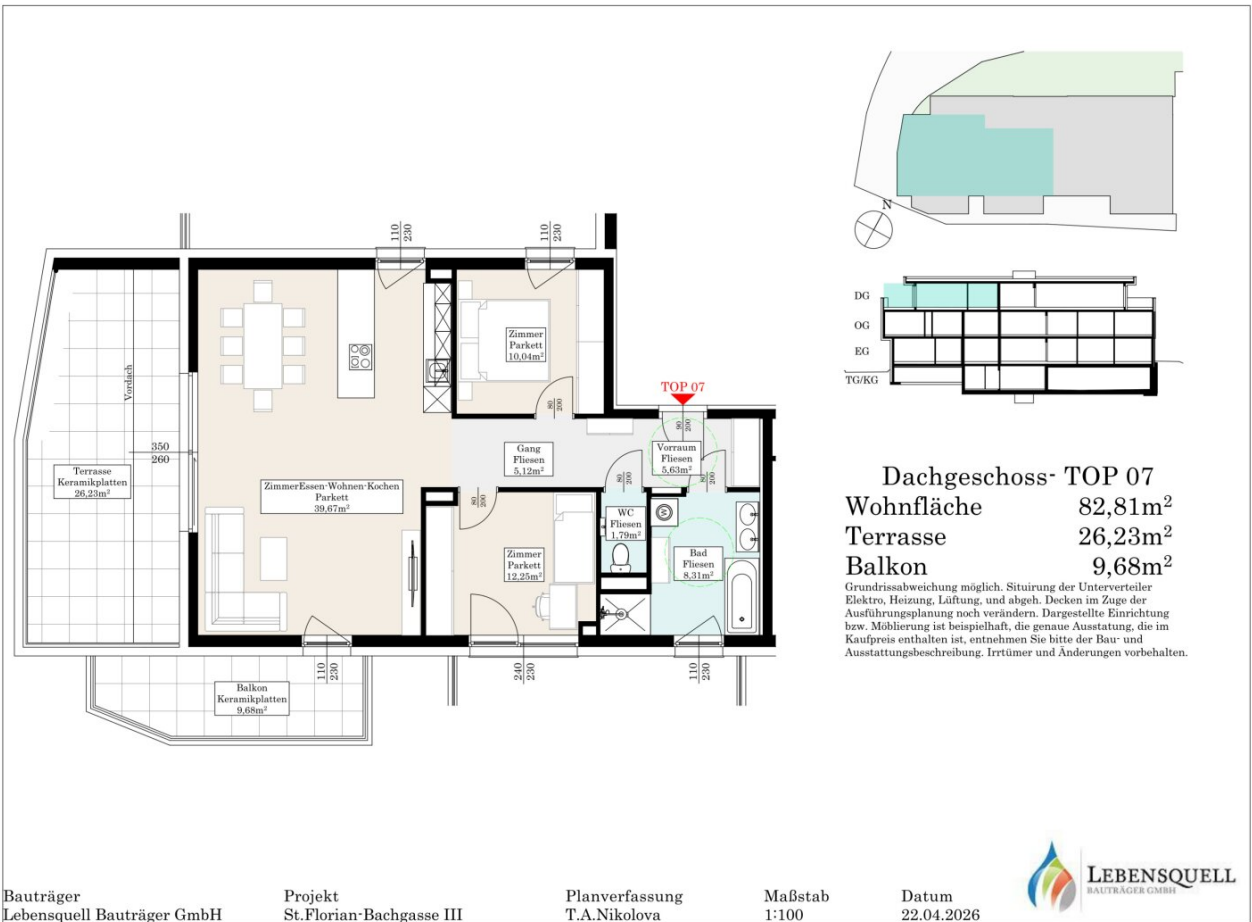












Bauträger
Lebensquell Bauträger GmbH

Projekt
St. Florian Bachgasse III

Planverfassung
T.A.Nikolova

Maßstab
1:100

Datum
22.04.2026



Objektbeschreibung

Erstbezug! - In ruhiger Zentrumslage von St. Florian wurde der 2. Bauteil des Projektes "Grüner Baum - Bachgasse" realisiert und fertiggestellt. Das attraktive, moderne Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten bietet maximalen Wohnkomfort mit durchdachter, zeitgemäßer Raumplanung.

Besonderen Wert wurde neben der hochwertigen Ausstattung auf eine verbesserte Energieeffizienz gelegt.

Die Wohnung **Top 7** liegt im **2. OG / Dachgeschoß** mit einer südwestseitigen **26 m² großen Terrasse und zusätzlich ca. 10 m² Balkon**. Die traumhafte Dreiraumwohnung ist nach drei Seiten ausgerichtet und verfügt über eine sehr gelungene Raumaufteilung mit viel Helligkeit und Tageslicht in den einzelnen Räumen. Die chillige Terrasse schafft Freiraum und großzügigen Platz sowohl für einen sonnigen Lounge Bereich und gesellige Runden, ansprechende Terrassenbepflanzungen und der Balkon bietet zusätzlich praktische Nutzfläche.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Tiefgaragenabstellplätze stehen zur Verfügung und können separat erworben werden - KP je € 27.500,-
- Außenliegender Sonnenschutz - mit **elektrischen Raffstore** mit Funkfernbedienung
- moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage
- Vorbereitung für Klimaanlage bereits vorhanden!
- Badezimmer mit großem Fenster, mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch

- Allgemeine Nebenräume für Fahrrad, Haustechnik, Kellerabteil
- hochwertige schlüsselfertige Ausstattung mit Parkettböden, Großformatfliesen,
- traumhaft große Freiflächen - Terrasse und Balkon
- 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