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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.000,00 €

Infos zu Preis:

3% zuzügl. MwSt.

Provisionsangabe:

3% zuzügl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Gabi Strobl







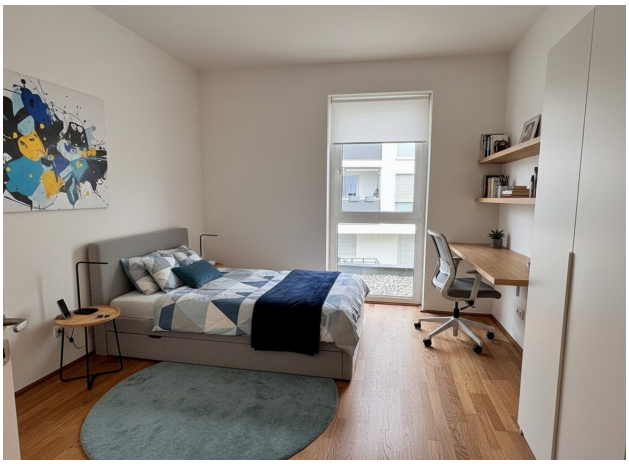








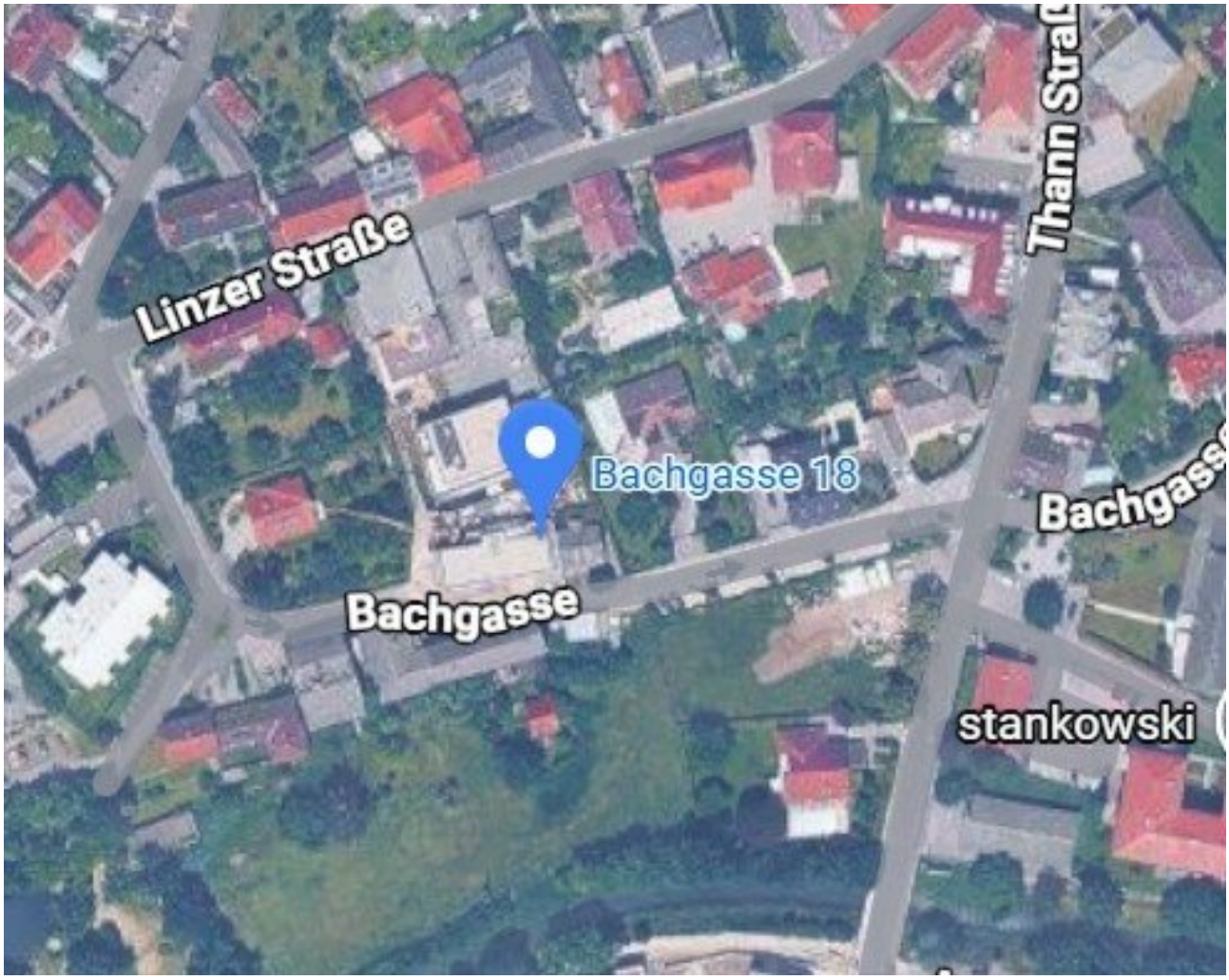






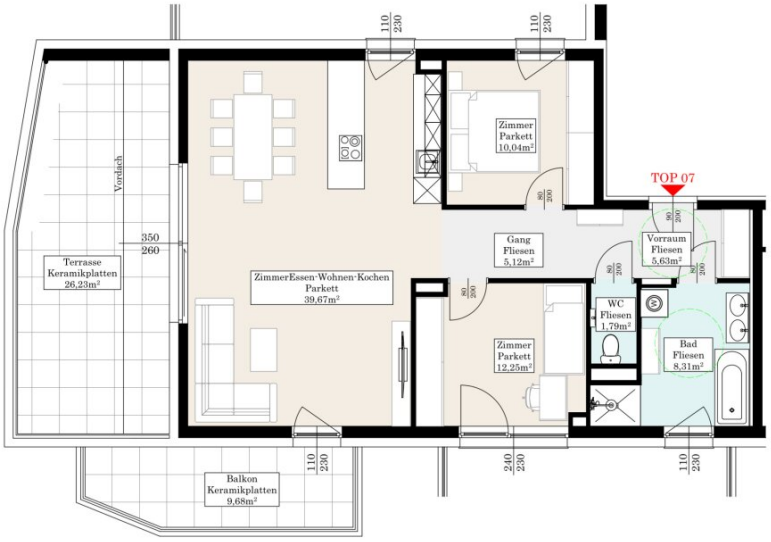


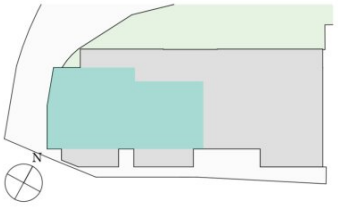


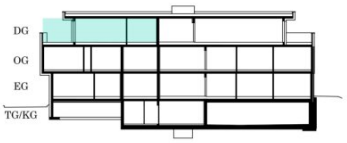

Linzer Straße
Bachgasse 18
Bachgasse
stankowski











Dachgeschoss- TOP 07

Wohnfläche	82,81m²
Terrasse	26,23m²
Balkon	9,68m²

Grundrissabweichung möglich. Situirung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung, und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstatung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Bauträger	Projekt	Planverfassung	Maßstab	Datum
Lebensquell Bauträger GmbH	St.Florian-Bachgasse III	T.A.Nikolova	1:100	22.04.2026

LEBENSQUELL
BAUTRÄGER GMBH

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