

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



Südost Terrasse mit Kl gen. Einrichtung

Objektnummer: 1689/3145844
Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4490 Sankt Florian |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 76,75 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 3,80 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 41,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 399.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

3% zuzügl. MwSt.

Provisionsangabe:

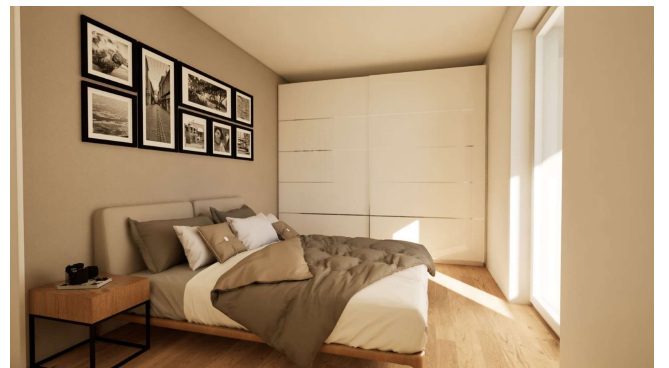
3% zuzügl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Gabi Strobl

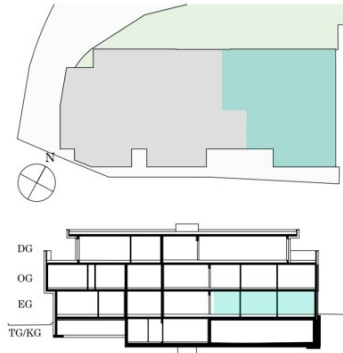












Erdgeschoss- TOP 03
Wohnfläche 76,55m²
Loggia 21,72m²
Terrasse 16,23m²

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

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

Tiefgaragenplätze können separat erworben werden - Kaufpreis je TG-Platz € 27.500,-

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