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



Südost Terrasse mit KI 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	399.000,00 €

Infos zu Preis:

3% zuzügl. MwSt.

Provisionsangabe:

3% zuzügl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Gabi Strobl





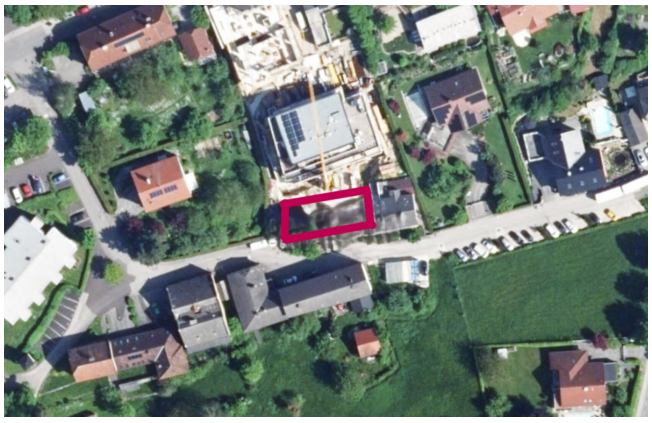


















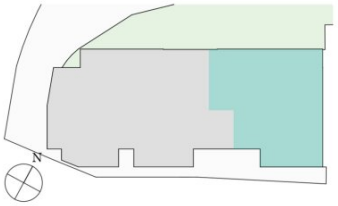


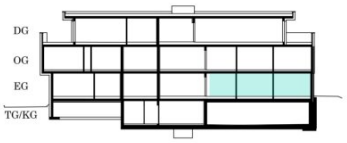












Erdgeschoss- TOP 03

Wohnfläche	76,55m²
Loggia	21,72m²
Terrasse	16,23m²

Grundrissabweichung möglich. 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

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