

**Traumhafte Gartenwohnung - exklusive ausgestattet - in
ruhiger Zentrums Lage St. Florian - sofort beziehbar**



Küche - Essbereich

Objektnummer: 1689/3145854
Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4490 St. Florian
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,50 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	29,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	417.000,00 €
Betriebskosten:	180,40 €
Heizkosten:	53,00 €
USt.:	28,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

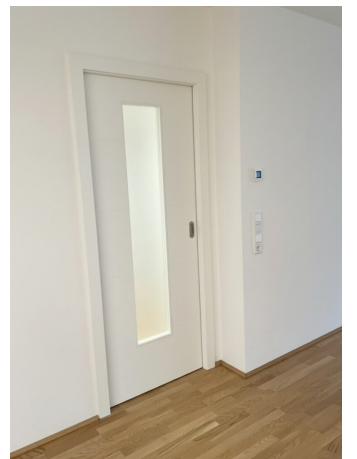
Ihr Ansprechpartner



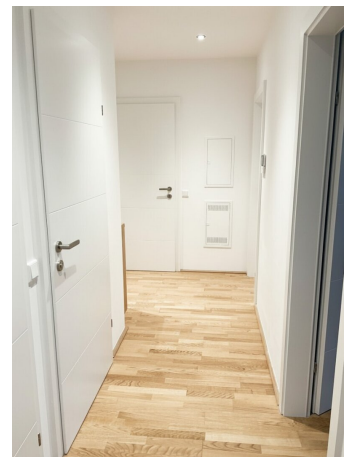
Gabi Strobl

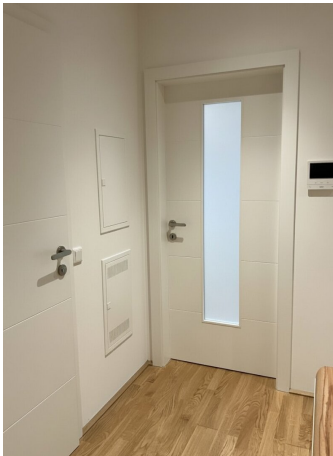














38.4 fm²
275 mm³

TOP 2 ▶

10. Shen^f
Parkett

Parhooett

WC
Wéech
Helsen
Hasson
Franken

Fliesen
Flexen
Flecken
Flecken FLORID

Fliedrich
Parkett

11. Stent
Parkett

F.O. Sullivan
Parkett

T&S Beyer
GRUNGER & SANTI

28.6m²

WNF-00.68m²

TFRBARTE: -sm^t

LOGGIA: 22.00m²

EIGENGARTER 43.80m²

TOP 02 M 1:100

0

Sm

Objektbeschreibung

Moderne und barrierefreie Gartenwohnung in ruhigem Umfeld, mitten in St. Florian, **Erstbezug** - sofort beziehbar!

Eine durchdachte Raumaufteilung, **Barrierefreiheit** und **hochwertiges Interior** garantieren absoluten Komfort und Wohnqualität.

Die **Ausstattungs-Highlights** der Wohnung:

- hochwertige, massive Innentüren, teilweise mit Glaseinsätzen und Schiebetüre in den Wohn- Essbereich
- moderne sanitären Einrichtung samt Möbel und einer begehbaren Badewanne mit Duschzone und Glastür
- riesige Hebeschiebtür im Wohn- Essbereich mit elektr. Raffstore zum Garten
- traumhafte und komplett ausgestattete Küche inkl. Strasser Steinplatte, Miele Geräten, einem Bora Kochfeld und angenehmen Beleuchtungskonzept
- tolles, modernes Beleuchtungskonzept im Innenbereich und der Terrasse
- Anschluss für Whirlpool im Bereich der Terrasse / Loggia
- zusätzliche Extras wie Schallschutz

Die beiden Schlafzimmer sind Richtung Eigengarten bzw. Loggia ausgerichtet, eines davon mit neuen Schlafzimmer Möbel, die auf Wunsch übernommen werden können.

Ein großzügiger Abstellraum schafft auf den 66 m² Wohnfläche ausreichend Stauraum.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine **moderne Luftwärmepumpe**, die mit einer 10 kWp **PV-Anlage** kombiniert ist.

Ein **Tiefgaragen Stellplatz** kann gerne mit gekauft werden, der **Kaufpreis liegt bei € 22.500,-**. Von der Tiefgarage gelangen Sie barrierefrei und bequem mit dem Lift bis zu Wohnung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Gartenwohnung in St. Florian vereint modernen Wohnkomfort mit einer idealen Lage und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie

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