

## **Bezugsfertige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia - Mitten in St. Florian**



**Objektnummer: 1689/3145861**

**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4490 Sankt Florian               |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 63,99 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 309.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

3% vom Kaufpreis zuzügl. MwSt.

### Provisionsangabe:

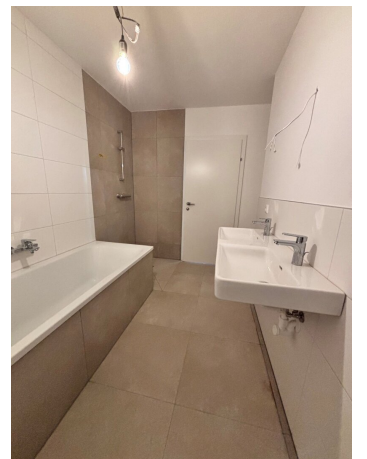
3% zuzügl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gabi Strobl

LVS Invest GmbH  
Franz Sailerstraße 1  
4492 Hofkirchen im Traunkreis





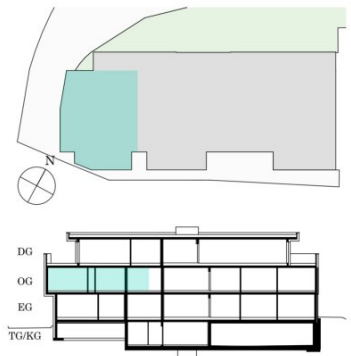
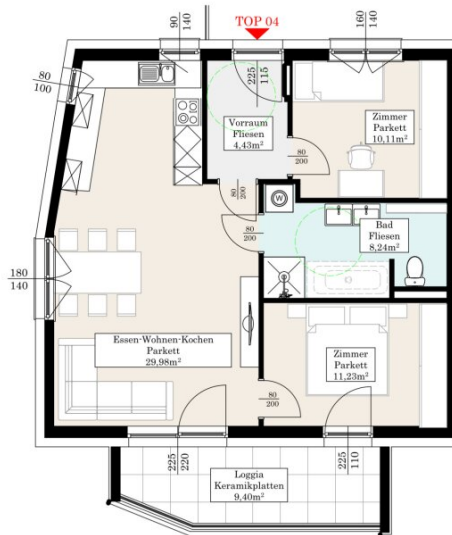












Obergeschoss- TOP 04  
Wohnfläche 63,99m<sup>2</sup>  
Loggia 09,40m<sup>2</sup>

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 Zentrums Lage 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.

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

Die Wohnung **Top 4 liegt im 1. Obergeschoß** mit einer sehr schönen Loggia nach Süden. Zusätzlich können Sie eine nahezu private Terrasse nutzen, die aufgrund des alleinigen Zugangs zur Wohnung entsteht und vom allgemeinen Teil durch eine Türe abgegrenzt wird.

Die kompakte 3-Zimmerwohnung verfügt über eine sehr gelungene Raumaufteilung mit viel Tageslicht in den einzelnen Räumen.

### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

**Tiefgaragenabstellplätze** können separat erworben werden - KP je TG-Platz € 27.500,-

Außenliegender **Sonnenschutz** - mit elektrischen Raffstore mit Funkfernbedienung

moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Photovoltaik-Anlage

Bad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch

Allgemeine Nebenräume für Fahrrad, Haustechnik, Kellerabteil

hochwertige schlüsselfertige Ausstattung mit Parkettböden, Großformatfliesen,

großzügige Freiflächen - Terrasse / Loggia

Lift und privater Zugang zur Wohnung

optimale Lage mitten im Zentrum

### 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