# Bezugsfertig - zentral Wohnen mit 2 traumhaften Freiflächen - Mitten in St. Florian




Loggia Straßenseitig mit KI Blumendeko

## Objektnummer: 1689/3145863

## Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4490 Sankt Florian |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,60 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 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**































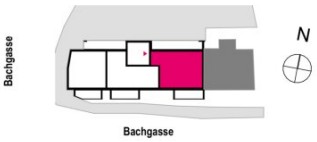




# WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL
# ST.FLORIAN I BACHGASSE

## Obergeschoss I TOP 6

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **77,18m²** |
| Loggia | 30,90m² |










Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte kann sich im Rahmen 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.

| Projekt | Auftraggeber | Planinhalt | Masstab | Format | Datum |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnbebauung St.Florian | Lebensquell Bauträger GmbH | Top 6 | 1:100 | A4 | 29.10.2024 |

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 gelegt.

Die Wohnung **Top 6** liegt wunderschön ausgerichtet im 1. Obergeschoß **mit Freiflächen nach Ost, Süd und Nordwest**. Die Dreiraumwohnung verfügt über eine sehr gelungene Raumaufteilung mit viel Helligkeit und Tageslicht in den einzelnen Räumen. Einzigartig sind 2 Außenflächen - eine **Loggia** für die Vormittagssonne und eine chillige Loggia für die Abendstimmung schaffen Freiraum, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und komfortable Lebensqualität.

**AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS**

Tiefgaragenabstellplätze stehen zur Verfügung und können separat gekauft werden - KP je € 27.500,-

**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 - **2 Loggien**

Bad mit Dusche und Wanne - mit Fenster!

Gäste-WC mit Fenster

separater Abstellraum

Lift

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