

**\*\*Wohnhausanlage Bachgasse\*\* Neubau II - 3-Zimmer  
Wohnung mit Loggia - Mitten in St. Florian**



Außenansicht Top 4

**Objektnummer: 1689/2626053**  
**Eine Immobilie von LVS Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4490 Sankt Florian
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	63,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	369.300,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

3% zuzügl. MwSt.

### Provisionsangabe:

3% zuzügl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**

LVS Invest GmbH







WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL  
ST.FLORIAN I BACHGASSE



**Projekt**

Wohnbebauung St.florian-Bachgasse

**Auftraggeber**

Lebensquell Bauträger GmbH

**Planinhalt**

TOP 4

**Format**

A3

**Datum**

18.09.2024

Grundrissskizze möglich. Sicherung der Unterverkabelung  
Elektronik, Heizung, Lüftung und dergleichen. Diesem im Zuge der  
Ausführung. Die Lage und Maße der  
Installationschächte kann nach im Rahmen der  
Ausführung nach veränderten. Die Angabe der  
Anzahl ist beispielhaft, die genaue Anzahl, die  
im Kundenentwurf ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und  
Ausführungsschreibung, Material- und Leistungsunterlagen.

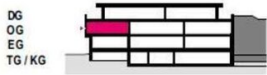
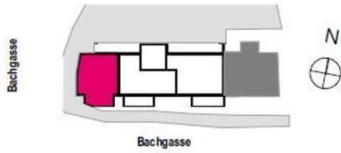


# WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL ST.FLORIAN I BACHGASSE

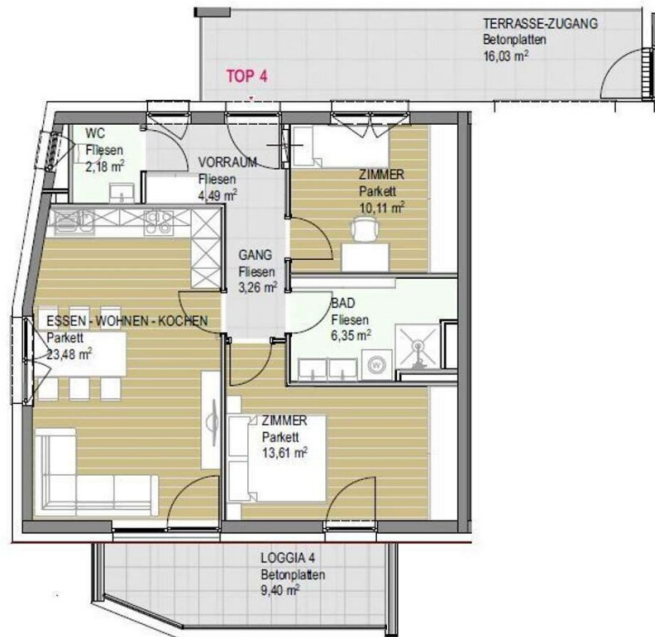
1. OG

Edgeschoss I TOP 4

Wohnfläche 63,48m<sup>2</sup>  
Loggia 9,40m<sup>2</sup>



Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationschächle 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  
Wohnbebauung St. Florian

Auftraggeber  
Lebensquell Bauträger GmbH

Planinhalt  
Tg. 4

Maßstab  
1:100

Format  
A4

Datum  
29.10.2024

## Objektbeschreibung

In ruhiger Zentrumslage von St. Florian wird der 2. Bauteil des Projektes "Grüner Baum" 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.

### 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