

## Neues Reiheneckhaus mit hochwertiger Ausstattung in St. Florian!



**Objektnummer: 7834/339**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reiheneckhaus    |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4782 St. Florian am Inn |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                    |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 97,51 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 102,08 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                       |
| <b>Garten:</b>           | 54,00 m²                |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 335.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



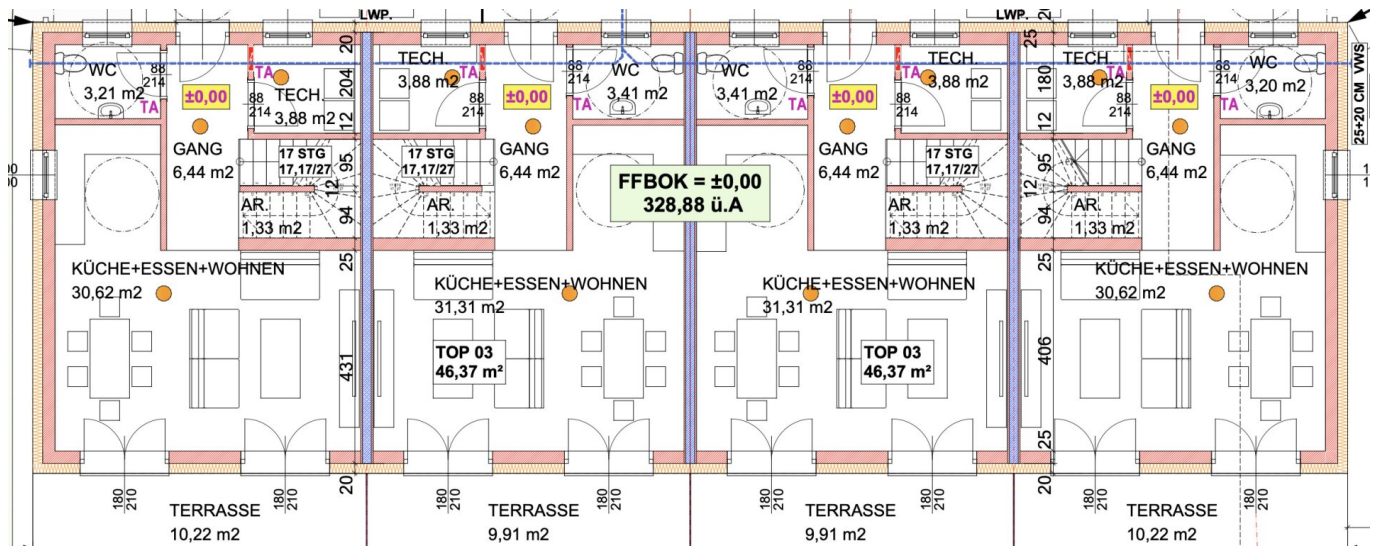
**Niklas Buchrucker, BSc**

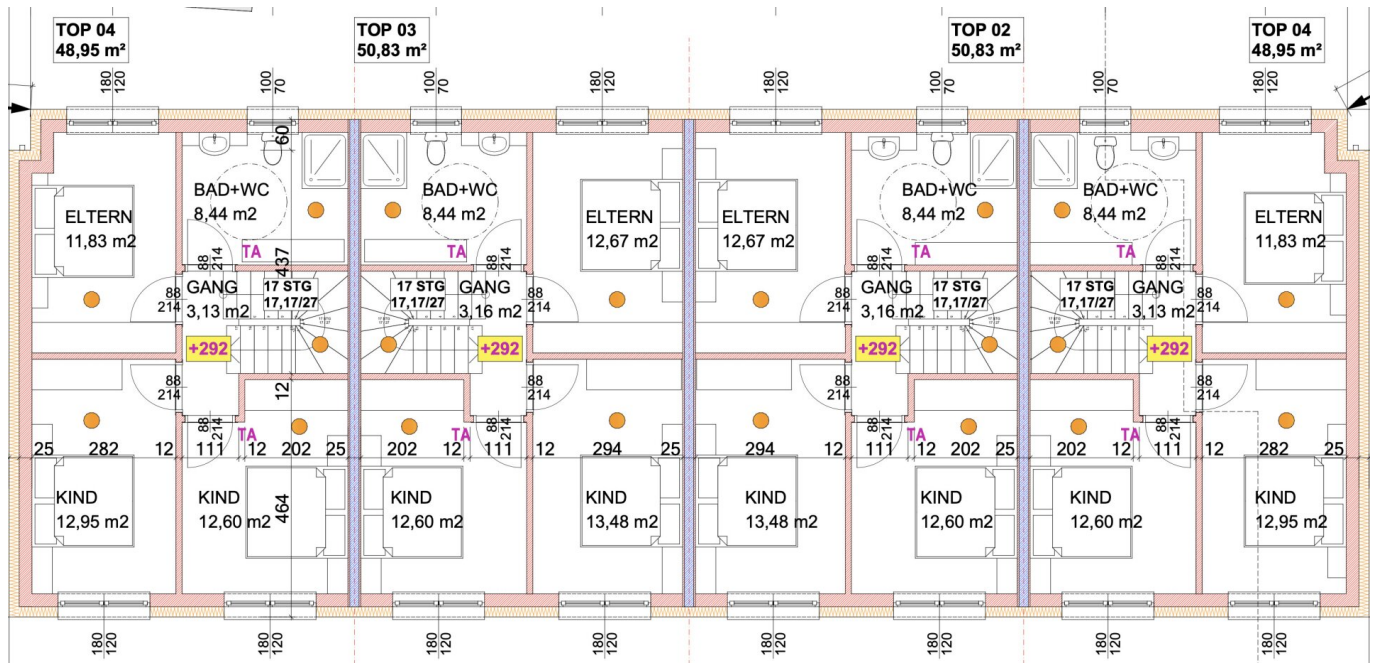
BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz











## Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einem der exklusiven Reiheneckhäuser in St. Florian am Inn. Diese besondere Lage am Ende der Hauszeile eröffnet Ihnen nicht nur **mehr Platz im Garten**, sondern auch **zusätzliche Fensterflächen**, die das gesamte Haus mit natürlichem Licht durchfluten. Ideal für alle, die modernes Design, durchdachte Architektur und einen Hauch von Naturverbundenheit schätzen.

### Ihre Vorteile im Überblick:

- Ca. 102 **m² Nutzfläche**, clever auf zwei Etagen verteilt
- **Helle, offene Wohnküche** mit Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse und dem privaten Garten
- **3 ruhige Schlafzimmer** im Obergeschoss – perfekt für Familien oder Home-Office
- **Zwei hochwertige Sanitärräume** (Bad mit ebenerdig begehbare Dusche & Fenster, WC + separates Gäste-WC)

### Moderne Haustechnik & hochwertige Ausstattung:

- **Fliegengitter an allen Fenstern**: Lüften ohne Insekten – für ruhige Nächte und ein angenehmes Raumklima
- **Elektrische Raffstores**: Individuelle Licht- und Sichtregulierung auf Knopfdruck
- **3-fach-verglaste Fenster**: Optimale Wärmedämmung und Lärmschutz
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**: Wohlige Wärme und mehr Platz ohne Heizkörper
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe**: Nachhaltige Heizlösung mit niedrigen Betriebskosten
- **Technisch zukunftsfit**: Hochwertige Installationen, langlebig und wartungsarm

## **Privates Parken mit praktischem Extra:**

Jedes Haus verfügt über einen überdachten **Carportparkplatz**, einen **zusätzlichen Freistellplatz** sowie einen **abgeschlossenen Abstellraum** direkt beim Carport – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Dinge.

Auch E-Ladestationen können problemlos beim Haus angeschlossen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap