

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



Bachgasse Top 2

**Objektnummer: 1689/2835237**  
**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>                   | 60,61 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>                    | 349.550,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

3% zuzügl. MwSt.

### Provisionsangabe:

3% zuzügl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabi Strobl**

LVS Invest GmbH



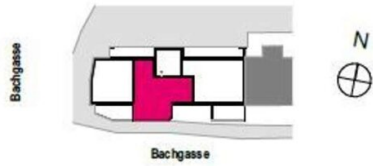




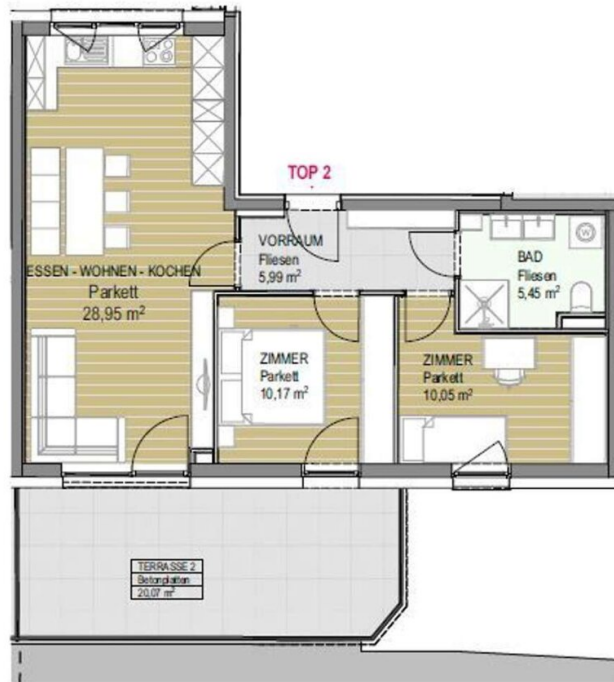
# WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL ST.FLORIAN I BACHGASSE

## Erdgeschoss I TOP 2

Wohnfläche 60,61m<sup>2</sup>  
Terrasse 20,07m<sup>2</sup>



Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Lüftung und abgeh. Decken im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationschäpfe 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.



WOHNBEBAUUNG LEBENSQUELL  
ST.FLORIAN I BACHGASSE



## 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 2 liegt straßenseitig erhöht im 1. Geschoß über den Kellerabteilen. Die kompakten 60,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf einen sehr hellen, großzügigen Wohn- Ess- Kochbereich und 2 Schlafzimmer auf. Das Highlight ist die traumhaft große Terrasse mit über 20 m<sup>2</sup>, die als perfekte Erweiterung zum Wohnbereich genutzt werden kann

### 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