

## Kontakt

**lang:**  
**modernes  
wohnen**



### Christine Vieregge-Lang

Mobil : +43 664 611 39 30  
E-Mail : vieregge@langmoderneswohnen.at  
Büro : Lang Modernes Wohnen GmbH, St. Martin i. M. -  
Traun - Krems  
Rechtsträger : Lang Modernes Wohnen GmbH  
Adresse : 4050 Traun, Traunleiten 8a  
Weitere Objekte von diesem Makler

## Grunddaten

Objekt Nummer: 3470/115  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4490 St. Florian**  
Kaufpreis: **€ 585.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 80,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Exklusives Neubauprojekt in St. Florian

#### PROJEKTVORSTELLUNG | LAGE

Die Bauträgergesellschaft Lang Modernes Wohnen realisiert im Zentrum der Marktgemeinde St. Florian ein exklusives Neubauprojekt, bestehend aus vier separaten Baukörpern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Die Eigentumsobjekte sind süd-westseitig ausgerichtet. Die offene Bauweise und optimale Orientierung der Wohnungen mit Ausblick auf die Grünräume und den Ipf- und Fernbach gewährleistet maximale Wohnqualität. Besonderes Augenmerk wird neben der Architektur auf die bauliche Qualität und hochwertige Ausstattung gelegt.

#### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Grünruhelage im Herzen von St. Florian - einzigartige Lebensqualität  
beste Nahversorgung und Infrastruktur  
viele unterschiedliche Grundrissvarianten  
barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen  
großzügige Freiflächen (Terrassen, Balkone, Eigengärten)  
Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung (Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen)  
Innentüren mit Holzumfassungszargen, Durchgangshöhe 2,20 m  
hochwertige Ausstattung (Eiche-Parkettböden, großformatige Fliesen)  
Duschverglasung, Walk-in Ausführung  
moderne Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern  
Balkon-Glasgeländer  
Steinzeug-Terrassenbeläge  
Vorbereitung für elektrischen Sonnenschutz  
Vorbereitung für E-Mobilität in der Tiefgarage

#### BAU-&AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

schlüsselfertig (die genauen Angaben entnehmen Sie bitte der Verkaufsbroschüre)

#### KAUFPREIS = garantierter Fixpreis

EUR 585.000,- (schlüsselfertig, inkl. 2 TG-Stellplätze)

#### PROVISIONSFREI - direkt vom Bauträger

Bei Interesse stehe ich Ihnen sehr gerne für einen persönlichen Besprechungstermin zur Verfügung:  
Christine Vieregge-Lang, Tel.Nr. +43-664-6113930 oder E-Mail: vieregge@langmoderneswohnen.at

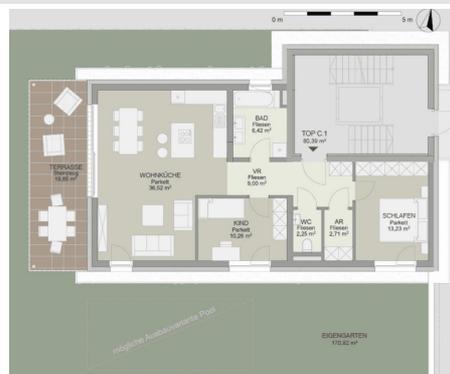
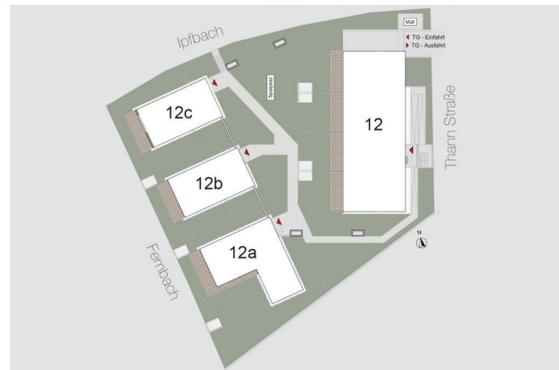
Kaufpreis: **€ 585.000,-**

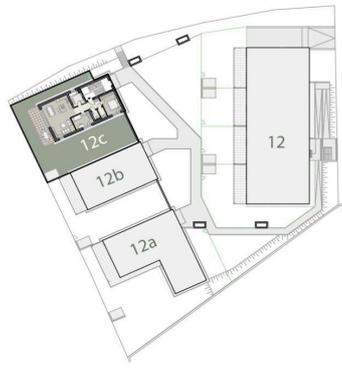
Käuferprovision: **provisionsfrei**

Wohnfläche: **ca. 80,00 m<sup>2</sup>**  
Gartenanteil: **191,00 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **20 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **7 m<sup>2</sup>**

beziehbar ab:	<b>3. Quartal 2025</b>
Zimmer:	<b>3</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Keller:	<b>Ja</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl der Terrassen:	<b>1</b>
Möblierung:	<b>nicht möbliert</b>
Heizung:	<b>Erdwärme - Tiefenbohrung</b>
Baujahr:	<b>2024</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Geschosszahl:	<b>2</b>
Orientierung:	<b>SW</b>
Garage:	<b>2</b>
HWB:	<b>42.0 kWh/(m²a)</b>
Klasse HWB:	<b>B</b>
FGEE:	<b>0.4</b>
Klasse FGEE:	<b>A++</b>

**Öffentliche Anbindung:** Strassenbahn, Bus; **Lage:** Grünlage, Sonnige Lage, Ruhelage, Dorfzentrum; **Schlafzimmer:** 2; **Ausstattung:** rollstuhlgerecht, Räume veränderbar, Wasch - Trockenraum, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Neubau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv





**ANSPRECHPARTNER**

CHRISTINE VIEREGGE-LANG  
vieregge@langmoderneswohnen.at  
0664 / 611 39 30

[www.langmoderneswohnen.at](http://www.langmoderneswohnen.at)

**lang:**  
**modernes**  
**wohnen**

**lang:**  
**modernes**  
**wohnen**