

**Perfekt aufgeteilte 3 Zi-Wohnung in Villen-Doppelhaus im  
Zentrum von St. Florian**



Balkon

**Objektnummer: 2713\_8063**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Im Aichetfeld                           |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4490 St. Florian                        |
| Baujahr:                      | ca. 2005                                |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Wohnfläche:                   | 70,77 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 2                                       |
| Garten:                       | 18,70 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 6,12 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,90                                    |
| Kaufpreis:                    | 320.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Hintersteiner**

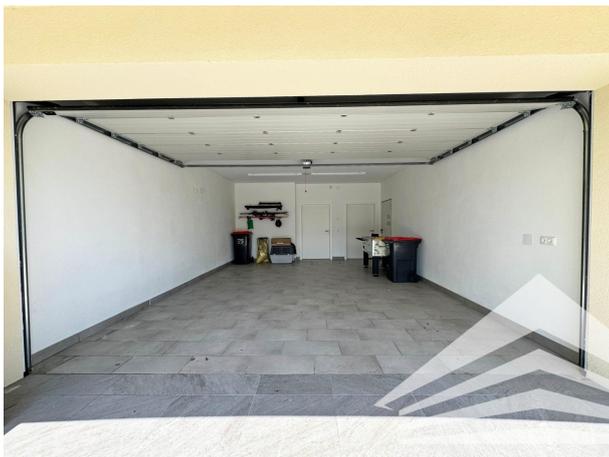
PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG











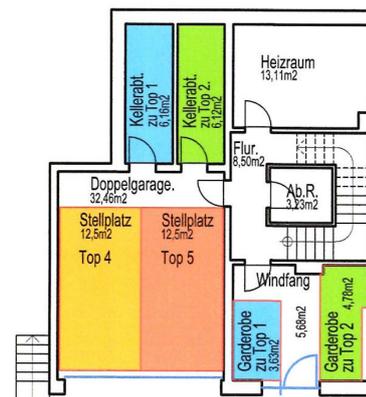


**Planskizze**  
**TOP 2 | 1.OG**  
 Im Aichetfeld, 4490 St. Florian  
 Gesamtwohnfläche: 65,99 m<sup>2</sup>



2.OG  
 1.OG  
 EG

Die vorliegenden Plankunterlagen dienen der groben Orientierung und können in Fläche und Aufteilung vom Ist-Stand abweichen. Kein Maßstab. Der Vermittler übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung. Die abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind lediglich symbolhaft dargestellt und nicht Teil der Immobilie. Plan: PROJEKTAS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung in einer äußerst ruhigen und hochwertigen Siedlungslage** unterhalb des Stiftswald. Zentral gelegen im **charmanten St. Florian**, profitieren Sie von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, kulturellen Highlights, Freizeitmöglichkeiten, Volksschule, Sporteinrichtungen, Bushaltestelle, uvm. Die Wohnung befindet sich in einem modernen und großzügigen Doppelhaus und besticht neben ihrer Lage mit einer **äußerst sehenswerten Architektur**. Die linke Haushälfte wurde 2005 im Rohbau errichtet, der Innenausbau und die vollständige Fertigstellung erfolgten jedoch erst im Jahr 2021. Somit erwartet Sie ein nahezu neuwertiges Zuhause. Der Einsatz großer Glaselemente sorgt neben lichtdurchfluteten Räumen für eine **außergewöhnliche Ästhetik. Besonderheiten im Überblick:** - Hochwertige Siedlungslage - äußerst zentral und dennoch absolut ruhig gelegen - Rohbau im Jahr 2005 in ziegelmassiver und wertbeständiger Bauweise - Innenausbau (Elektrik, Strom, Wasser, Heizung, Fenster, Böden, etc.) wurde erst im Jahr 2021 durchgeführt und somit alles neu gemacht - die Wohnung befindet sich dadurch in einem absolut neuwertigen Zustand - Sensationelle Architektur - modern und hochwertig ausgeführt - Lediglich drei Wohneinheiten (2 Wohnungen und eine Doppelhaushälfte) - ausreichend Ruhe und Privatsphäre - ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Garderobe im EG), ca. 17 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon, ca. 19 m<sup>2</sup> Privatgarten (siehe Grundrissplan in der Beilage) - 1x Garagenparkplatz und ein Freistellplatz sind im Preis inkludiert - Kellerabteil im EG (ca. 6,12 m<sup>2</sup>) inklusive - Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe), elektrischer Sonnenschutz, ... - Geringe Betriebskosten - und vieles mehr ... Stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen von St. Florian. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserer Auftraggeberin, bitte um Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Adresse, E-Mail, Handynummer). **Sie haben Interesse? Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0732 77 0 88 5-19 bzw. 0664 88 737 870.** Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at)Angaben

gemäß ge  
setzliche  
m Erforde  
nis:  
H 54  
ei .0  
z k  
w W  
är h/  
m (  
ebm  
ed<sup>2</sup>a  
ar )  
f:  
KI C

as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f:  
F 0.  
ak9  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: