



STIFTSLICHTUNG ST. FLORIAN



Außenvisualisierung

Außenvisualisierung

Zwischen historischem Charme und moderner Lebensqualität entsteht mit der Stiftslichtung St. Florian ein Wohnort, der die Balance zwischen zeitlosem Stil und zeitgemäßer Architektur auf bemerkenswerte Weise vereint.

Zwei harmonisch abgestimmte Baukörper mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen schaffen Raum für Menschen, die Wert auf hohe Qualität, durchdachte Planung und ein atmosphärisches Zuhause legen.

Hier trifft klare Formensprache auf warme Materialien – ein Wohnprojekt, das für das Leben gemacht ist und Raum für persönliche Entfaltung bietet.

# STIFTSLICHTUNG



Außenvisualisierung

**Die Stiftslichtung St. Florian vereint moderne Architektur mit einem klar strukturierten Wohnkonzept.**

Zwei Baukörper formen das Projekt: das straßenseitige Hauptgebäude an der Thannstraße mit neun Wohnungen sowie das nach innen orientierte Hofgebäude mit sechs weiteren Einheiten. Gemeinsam bilden sie ein harmonisches Ensemble, das Offenheit, Qualität und Alltagstauglichkeit verbindet.

Von 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Einheiten mit 56 bis 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Jeder Grundriss ist so gestaltet, dass er eine klare Raumlogik, natürliches Licht und funktionale Übergänge ermöglicht.

So entstehen flexible Wohnsituationen, die unterschiedlichen Lebensphasen und Bedürfnissen gerecht werden – vom kompakten Zuhause bis zur familienfreundlichen Wohnung mit mehreren Räumen und separaten Bereichen.

Für Mobilität und Stauraum ist bestens gesorgt: Außenstellplätze sowie Garagen mit Abstellräumen (als Kellerersatz) stehen zur Verfügung – inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen.

Ein geschützter Spielplatz im Innenhof und zwei Besucherparkplätze ergänzen die praktische Infrastruktur.

Ein zusätzlicher Vorteil für den Alltag: Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich eine Apotheke und ein Arzt,

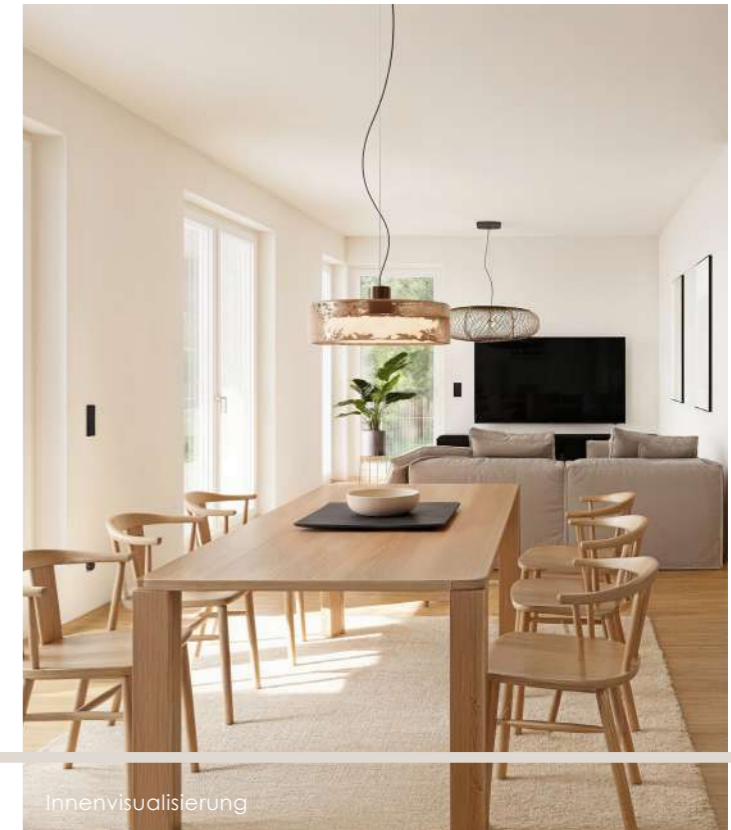
**WOHNEN  
IN SEINER  
SCHÖNSTEN  
FORM IN  
ST. FLORIAN**

wodurch medizinische Versorgung unmittelbar vor Ort gegeben ist – ein Pluspunkt, der im täglichen Leben einen echten Mehrwert bietet.

**Die Ausstattung der Stiftslichtung setzt auf langlebige Materialien, hochwertiges Design und moderne Funktionalität.**

In allen Wohnräumen schafft Eichenparkett ein warmes, stilvolles Ambiente, das sich sowohl klassisch als auch modern möblieren lässt. In den Badezimmern und WCs kommen moderne Fliesen bzw. Feinsteinzeug mit klarer Optik, hoher Pflegeleichtigkeit und zeitlosem Charakter zum Einsatz.

Die Sanitärausstattung zeichnet sich durch hochwertige Armaturen, elegante Badewannen und formschöne Waschtische aus, die den Räumen ein ruhiges, ästhetisches Gesamtbild verleihen.



Innenvisualisierung

Für Licht- und Klimasteuerung sorgen elektrische Raffstores, die sowohl Sonnenschutz als auch Privatsphäre und energetische Vorteile bieten.

Beide Gebäude sind mit Liftanlagen ausgestattet und ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen (mit der Ausnahme der Dachterrassen der Penthouse-Wohnungen).

Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über eingezäunte Privatgärten, während die Obergeschoßwohnungen mit großzügigen Außenflächen punkten. Die Penthouse-Dachterrassen mit Pergola bieten vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und – falls gewünscht – Platz für einen Dachpool, der ein außergewöhnliches Wohn-Highlight darstellen kann.

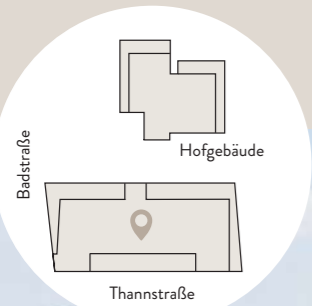
Insgesamt zeigt die Ausstattung eine klare Handschrift: langlebig, hochwertig, stilbewusst und funktional – für ein Wohngefühl, das heute überzeugt und auch langfristig Bestand hat.



Innenvisualisierung

# Thannstrasse

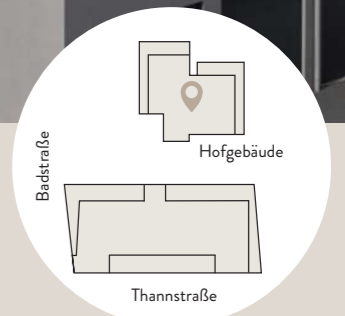
TOP 3	1.OG	4 Zimmer	93,10 m <sup>2</sup> Wfl.	44,78 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 4	1.OG	4 Zimmer	85,88 m <sup>2</sup> Wfl.	23,28 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 5	1.OG	2 Zimmer	56,28 m <sup>2</sup> Wfl.	18,35 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 6	1.OG	2 Zimmer	56,28 m <sup>2</sup> Wfl.	18,35 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 7	1.OG	4 Zimmer	94,10 m <sup>2</sup> Wfl.	48,25 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 8	2. OG	4 Zimmer	93,10 m <sup>2</sup> Wfl.	45,21 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 9	2. OG	4 Zimmer	85,89 m <sup>2</sup> Wfl.	23,75 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 10	2. OG	5 Zimmer	117,17 m <sup>2</sup> Wfl.	33,62 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 11	2. OG	4 Zimmer	94,10 m <sup>2</sup> Wfl.	51,75 m <sup>2</sup> Terrasse



Außenvisualisierung



Außenvisualisierung



# Hofgebäude

TOP 12	EG	3 Zimmer	92,59 m <sup>2</sup> Wfl.	203,06 m <sup>2</sup> Terr. / Garten
TOP 13	EG	4 Zimmer	111,99 m <sup>2</sup> Wfl.	191,47 m <sup>2</sup> Terr. / Garten
TOP 14	1.OG	3 Zimmer	92,59 m <sup>2</sup> Wfl.	44,50 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 15	1.OG	4 Zimmer	111,99 m <sup>2</sup> Wfl.	42,20 m <sup>2</sup> Terrasse
TOP 16	2.OG	3 Zimmer	92,59 m <sup>2</sup> Wfl.	115,65 m <sup>2</sup> Dachterrasse
TOP 17	2.OG	4 Zimmer	111,99 m <sup>2</sup> Wfl.	122,79 m <sup>2</sup> Dachterrasse





## Lage, die Freiraum schafft

### ALLES NAH & HARMONISCH EINGEBETTET

Die Stiftslichtung liegt in einer grünen Wohnlage in St. Florian – geprägt von Natur, kurzen Wegen und der besonderen Nähe zum Stift St. Florian. In der Umgebung befinden sich das Freibad sowie attraktive Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren und Wandern. Wege wie der Florianweg, der Mühlsteinweg oder der Wallfahrtsweg Enns bieten abwechslungsreiche Strecken, ergänzt durch den Bike- und Motorikpark, der vor allem Familien und aktive Menschen anspricht.

Für den Alltag ist bestens gesorgt: Der Bus hält direkt vor der Haustüre, und im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich Arztpraxis und Apotheke. So entsteht ein Wohnumfeld, das Naturverbundenheit, Ruhe und kurze Wege ideal verbindet.

### SCHNELLE WEGE NACH LINZ UND ASTEN

Über die Westautobahn A1 erreicht man Linz in wenigen Fahrminuten und auch Asten mit dem Frunpark ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Stiftslichtung verbindet damit das Beste aus zwei Welten: ein entspannt-naturnahes Umfeld und eine starke, verlässliche Anbindung an die Region.

### NAHVERSORGER & GASTRONOMIE

Eurospar	350 m
Bäckerei Winkler	550 m
Florianer Laden	500 m
Konditorei Baumberger	550 m
Gasthaus Goldener Löwe	650 m
Gasthof zur Kanne	600 m
Pizzeria Venezia	500 m
Stiftskeller St. Florian	800 m
Frunpark Asten	4,5 km
XXXLutz	4,5 km
Möbelix	4,7 km

### SPORT & FREIZEIT

Freibad	190 m
Bike- & Motorikpark	2,7 km
Sportpark	280 m
Stift St. Florian	650 m
Stiftsgärtnerei SANDNER	800 m
Feuerwehrmuseum	700 m
Club Florianerbahn	750 m

### BILDUNG & PFLEGE

Caritas Kindergarten	600 m
Kindergarten Asten	4,5 km
Volksschule St. Florian	700 m
Volksschule Asten	4,3 km
Mittelschule	1,2 km
HLBLA St. Florian	450 m
Landesmusikschule	1,2 km
St. Florianer Sängerknaben	450 m
Arzt Allgemeinmedizin	550 m
Augenarzt	550 m
Pflege- & Betreuungszentrum	600 m

### ÖFFIS

Bushaltestelle Linie 410	40 m
Bushaltestelle Linie 411	40 m
Bushaltestelle Linie 412	40 m

# Die Projekt Highlights auf einen Blick...

- 15 Eigentumswohnungen in zwei Baukörpern
- 2–5 Zimmer, 56–117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jede Wohnung mit großzügigem Balkon bzw. Terrasse
- Gartenwohnungen & exklusive Dachterrassenwohnungen (Pergola + Möglichkeit eines Dachpools)
- Außenstellplätze und Garagen (mit Abstellräumen), E-Ladestation vorbereitet
- Arzt & Apotheke im Haus Thannstraße
- Gepflegte Gemeinschaftsflächen: Spielplatz im Innenhof, praktische Abstellräume & zusätzliche Fahrradabstellplätze
- Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Feinsteinzeug & elektrischen Raffstores
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Photovoltaikanlage und Luft-Wärme-Pumpe
- Wohnraumlüftung im Haus Thannstraße (Straßenseitig)
- Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen (private Penthouse-Dachterrassen über eine eigene Stiege erreichbar)
- Attraktive Lage nahe Stift St. Florian, Bus vor der Tür, schnelle Anbindung an A1, Linz und Asten



STIFTSLICHTUNG ST. FLORIAN



## Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

### PROJEKTAS

Promenade 9, 4020 Linz

Projektbetreuer:

Roman Dirisamer, MBA | Andreas Gillmayr

Tel.: 0664 / 88 78 68 60 | 0664 / 88 18 55 88

dirisamer@projektas.at | gillmayr@projektas.at

projektas.at

### PLANUNG:

Haas Architektur ZT GmbH | Linzer Straße 18a, 4470 Enns

### BAUTRÄGER:

Stiftslichtung interdisziplinäre Gesellschaft mbH mit Ziviltechniker für Architektur |

Linzer Straße 18a, 4470 Enns

### RE/MAX Future Immobilien GmbH

Linzer Straße 11, 4470 Enns

Projektbetreuer:

Ing. Werner Petermair, MBA, akad. IM

Tel.: 0676 49 10 632

w.petermair@remax-future.at

remax.at