

Sonnige Oase: Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage!



Badezimmer

Objektnummer: 141/79306
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,88 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	277.000,00 €
USt.:	0,00 €
Sonstige Kosten:	86,80 €

Ihr Ansprechpartner



Martina Zoldos

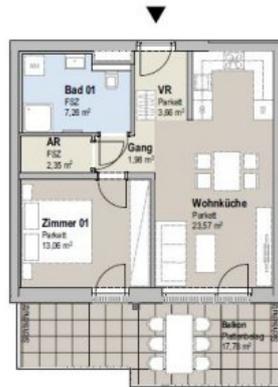
Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 677

H +43 676834 34 677

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochnische
- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinstreuzung

Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bauteil B, Top 14
2-Zimmer-Wohnung

1.OBERGESCHOSS

AR	2,35 m ²
Bad 01	7,25 m ²
Gang	1,98 m ²
VR	3,66 m ²
Wohnküche	23,57 m ²
Zimmer 01	13,06 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	51,83 m²
Kellerabteil	4,55 m ²
Balkon	17,78 m ²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, hydraulischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene.

Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

Beautliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln vorzubereiten. Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; zusätzlich dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.



Übersichtsplan 1.OG



EIN PROJEKT DER

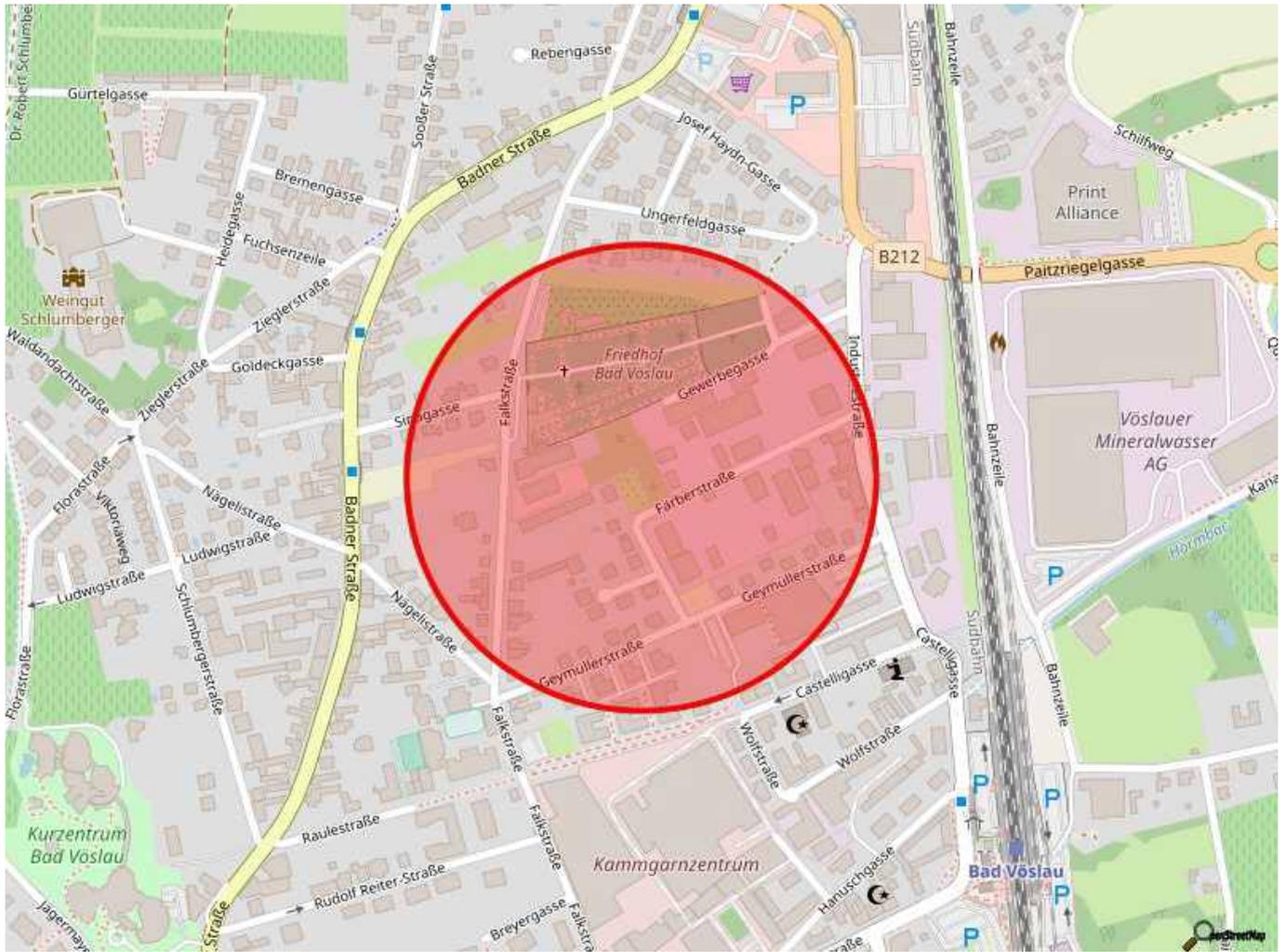


Färberstraße 15
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 2
A-3700 S. Pöfing

DATUM: 22.11.2023



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

Sonnige Oase: Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage!

Entdecken Sie diese gemütliche 2-Zimmer Wohnung, die mit einer Wohnnutzfläche von ca. 51,88m² ein behagliches Zuhause bietet. Die Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Wohnküche (ca. 23,57m²), in der gemeinsame Kochabende zum Vergnügen werden. Das Schlafzimmer (ca. 13,06m²) bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und persönliche Rückzugsmomente. Ein geräumiger Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Stauraum und eine organisierte Wohnatmosphäre. Genießen Sie die Sonne auf dem süden ausgerichteten Balkon (ca. 17,78m²), der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen herrlichen Ausblick bietet. Abgerundet wird dieses Angebot durch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein behagliches und praktisches Zuhause suchen.

Weitere Wohnungen sind bei diesem Neubauprojekt verfügbar. Gerne können Sie uns bei näheren Informationen kontaktieren.

Käufer - Provisionsfrei

Die Ausstattung im Überblick

offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
weiße Innentüren mit Holzzargen
tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
funkbetriebener Außensonnenschutz
Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
Fußbodenheizung
einbruchsichere Wohnungseingangstüren
in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
Acryl-Badewannen bzw. bodennahe Duschen
umgeben von großzügigen, begrünten Freiflächen
spezifischer Heizwärmebedarf (Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten):
Bauteil A: HWB Ref.SK 34,3 kWh/m²a | HWB SK 34,3 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,71
Bauteil B: HWB Ref.SK 27,3 kWh/m²a | HWB SK 27,3 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,68

Baubeginn voraussichtlich Mai 2024

www.faeberstrasse15.at

Ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH

Lage:

Öffentlich Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle Bad Vöslau Bahnhof (Vorplatz): 8 min (zu Fuß)
- Bahnhof Bad Vöslau: 9 min (zu Fuß)

Nahversorger & Shopping:

- Supermarkt, Trafik: je 2 min (Auto)
- Bäckerei, Wochenmarkt: je 4 min (Auto)
- Einkaufszentrum "Die Passage", Leobersdorf: 9 min (Auto)

Ärztliche Versorgung & Apotheken:

- Allgemeinmediziner: 2 min (Auto)
- Apotheke: 8 min (zu Fuß)
- Landeskrankenhaus Baden: 10 min (Auto)

Bildungseinrichtungen:

- NÖ Landeskindergarten - Schlosskindergarten: 2 min (Auto)
- Volksschule: 7 min (zu Fuß)
- Sportmittelschule Bad Vöslau: 6 min (zu Fuß)
- Gymnasium Gainfarn: 6 min (Auto)
- BG & BRG Baden Frauengasse: 9 min (Auto)
- Internat. College of Tourism and Mgmt.: 4 min (Auto)



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.