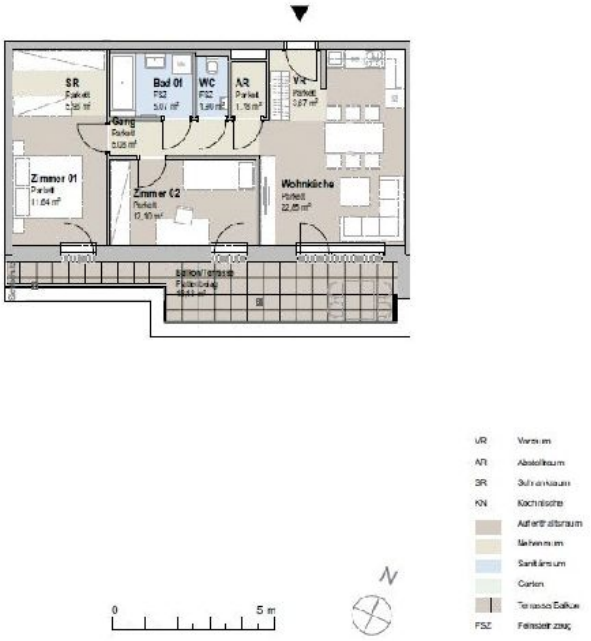
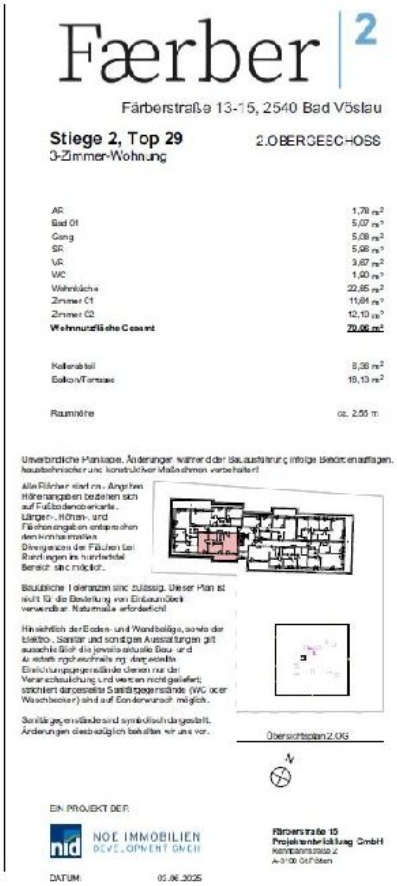
# 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse



Färber 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

**Stiege 2, Top 29** 2.OBERGESCHOSS
3-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| AR | 1,78 m² |
| Bad 01 | 5,07 m² |
| Gang | 5,08 m² |
| SR | 5,58 m² |
| VR | 3,67 m² |
| WC | 1,50 m² |
| Wohnküche | 22,85 m² |
| Zimmer 01 | 11,84 m² |
| Zimmer 02 | 12,10 m² |
| **Wohnnutzfläche Gesamt** | **70,06 m²** |
| Kellerabteil | 8,38 m² |
| Balkon/Terrasse | 19,13 m² |
| Raumhöhe | ca. 2,55 m |

Unverbindliche Planskizze. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind m.- Angaben Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den kommerziellen Divergenzen der Flächen bei Randlagen im hundertstel Bereich sind möglich.

Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderlich!

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

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

Übersichtsplan 2.OG

N

EIN PROJEKT DER:

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

Färberstraße 15
Projektentwicklung GmbH
Kemmelstraße 2
A-3100 St.Pölten

DATUM: 05.06.2025

Stiege 2 Top 29

**Objektnummer: 141/79334**

**Eine Immobilie von Rustler**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2540 Bad Vöslau |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,11 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 429.000,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 124,00 € |

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei

# Ihr Ansprechpartner

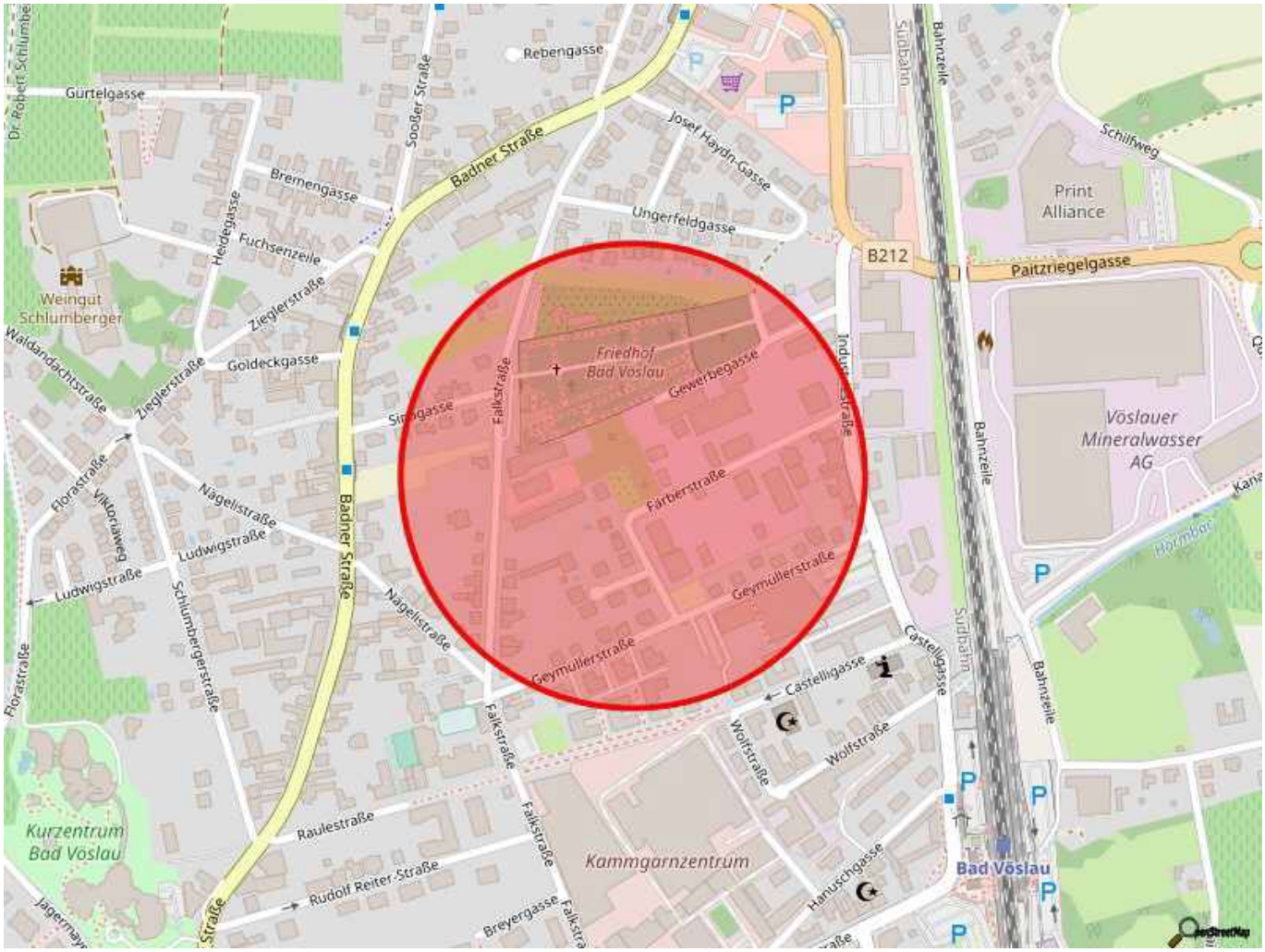
**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
©imagina.at

RUSTLER
©imagina.at


Gürtelgasse
Rebengasse
Badner Straße
Josef Haydn-Gasse
Bremengasse
Ungerfeldgasse
Fuchsenzeile
Heidegasse
Weingut Schlumberger
Ziegler Straße
Goldeckgasse
Waldandachtstraße
Friedhof Bad Vöslau
Gewerbegasse
Industriestraße
Falkstraße
Sportgasse
Florastraße
Viktoriaweg
Nägelistraße
Ludwigstraße
Schlumbergerstraße
Färberstraße
Geymüllerstraße
Castelligasse
Wolfstraße
Raulestraße
Rudolf Reiter-Straße
Breyergasse
Kammgarnzentrum
Kurzentrum Bad Vöslau
Hanuschgasse
Bahnzeile
Südbahn
Schilfweg
Print Alliance
B212
Paitzriegelgasse
Vöslauer Mineralwasser AG
Bad Vöslau

# Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau

In der Färberstraße 13-15 entstehen 40 freifinanzierte Neubauwohnungen in 2 Gebäudetrakten. Faerber² vereint zeitgemäßen Wohnraum und optimale Infrastruktur. Die repräsentativen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 50 bis 96 m² gestalten sich durchdacht und
freundlich hell - passend für Singles, Paare oder Familien sowie für alle Generationen. Jedes Top verfügt dabei über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Ansprechend gestaltete Allgemeinflächen, ein Kinderspielplatz im Freien, zahlreiche Fahrradabstellplätze
sowie ein Fahrradabstellraum sind nur einige der Vorzüge, die das Projekt zu bieten hat.

Diese Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

• ca. 70 m² Wohnfläche
• 3-Zimmer
• ca. 17 m² Terrasse
• S-Ausrichtung
• Lift
• Barrierefrei

Weitere Wohnungen sind in diesem Neubauprojekt verfügbar. Gerne senden wir Ihnen bei Interesse die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Grundrissmappe der noch verfügbaren Wohnungen zu.

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

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)
- Landesklinikum 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.