Stilvolles Wohnen mit Großzügigkeit und Charme - Entspannen Sie auf Ihrem eigenen Balkon!

Außen

Objektnummer: 141/79844

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,08 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	398.000,00 €
USt.:	0,00 €
Sonstige Kosten:	124,00 €

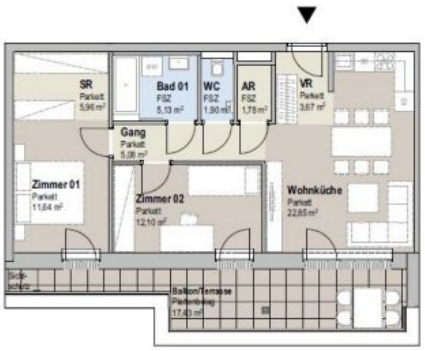
Ihr Ansprechpartner

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 Feinsteinzeug

0 5 m

N

Færber 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bauteil B, Top 29 2.OBERGESCHOSS
3-Zimmer-Wohnung

AR	1,78 m²
Bad 01	5,13 m²
Gang	5,08 m²
SR	5,96 m²
VR	3,67 m²
WC	1,90 m²
Wohnküche	22,85 m²
Zimmer 01	11,64 m²
Zimmer 02	12,10 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	**70,11 m²**
Kellerabteil	6,36 m²
Balkon/Terrasse	17,43 m²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

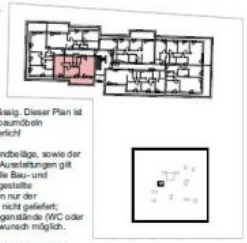
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. 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; strichliert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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



Übersichtsplan 2.OG

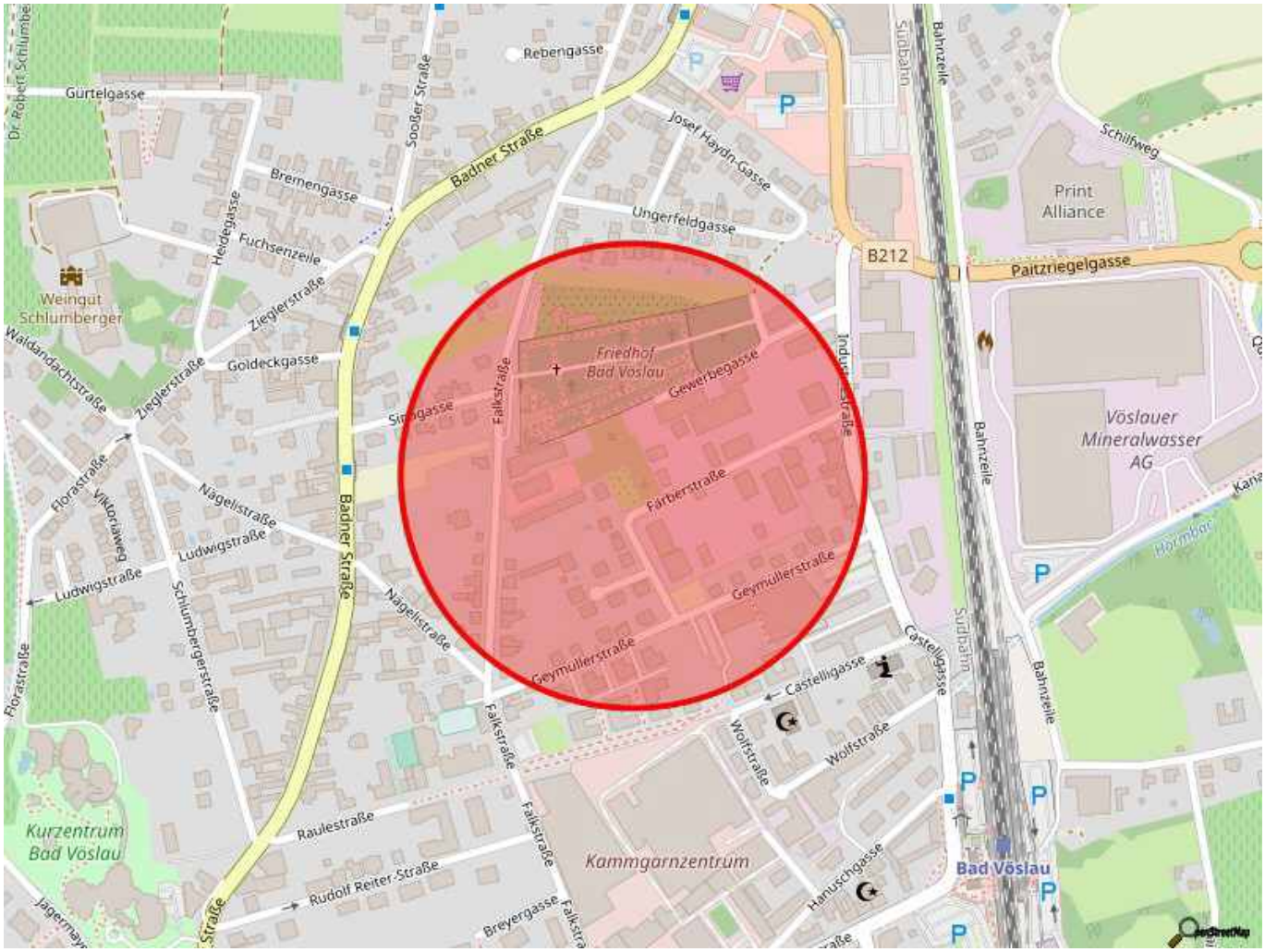
N

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 22.11.2023


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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das mit einer einladenden Atmosphäre und großzügigem Platzangebot überzeugt. Diese Wohnung bietet Ihnen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 70,08 m² und einem beeindruckenden Balkon von ca. 29,47 m² den idealen Rückzugsort für erholsame Stunden.

Die Raumaufteilung umfasst:

> Abstellraum
> Badezimmer
> Gang
> Vorraum
> Wohnküche: ca. 22,38 m²
> Zimmer 1: ca. 14,42 m²
> Zimmer 2: ca. 12,16 m²

Käufer-Provisionsfrei

HOHER WOHNKOMFORT
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

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 Q2/2024
www.faerberstrasse15.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)
- 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.