RESERVIERT-Perfekte Liegenschaft für Familien und Naturliebhaber

Wohnküche mit großem Balkon

Objektnummer: 5660/7267

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,27 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	4,62 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	277.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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

BERO

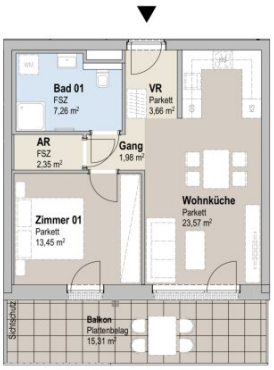
BERO
IMMOBILIEN

Færber 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 2, Top 22 1.OBERGESCHOSS

2-Zimmer-Wohnung



AR	2,35 m²
Bad 01	7,26 m²
Gang	1,98 m²
VR	3,66 m²
Wohnküche	23,57 m²
Zimmer 01	13,45 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	**52,27 m²**
Kellerabteil	4,62 m²
Balkon	15,31 m²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

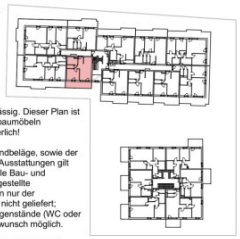
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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 1.OG

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

0 5 m

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 11.12.2024

BERO IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

"Umgeben von viel Grün, und dennoch „mittendrin“

Bad Vöslau hat sehr viel zu bieten, so zum Beispiel ein breit gefächertes Freizeit- & Kulturangebot. In der nahen Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen, verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch zahlreiche Möglichkeiten, die zur Entspannung oder aktiven Freizeitgestaltung einladen. Nur rund **neun Gehminuten** entfernt liegt der **Bahnhof Bad Vöslau**, von welchem aus man in ca. **20 Minuten per Bahn zum Bahnhof Wien Meidling** gelangt. Die künftigen Bewohner: innen dieses Projekts dürfen sich auf **durchdachte Grundrisse** sowie **diverse Freiflächen** freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung des neu errichteten Wohnprojekts:

Aufgeteilt auf **zwei Baukörper** mit einer **gemeinsamen Tiefgarage** unterkellert, entstehen **40 freifinanzierte Eigentumswohnungen**. Passend für Singles, Paare und/oder Familien. **Jedes Top verfügt** dabei über **private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon.** Zusätzlich gibt es **ansprechend gestaltete Allgemeinflächen** mit einem **großzügigen Kinderspielbereich**, zahlreiche **Fahrradabstellplätze** sowie **einen Fahrradabstellraum**. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind **moderne Energiestandards** wie eine Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Fernwärme oder auch ein **Energie-Management-System für E-Ladestationen** für PKW vorgesehen.

Wohnung mit Balkon im 2. OG - Stiege 2 | Top 22 -

Wohn-Nutzfläche ca. 52,27 m² | Balkon ca. 15,31 m²

Vom Vorraum gelangen sie direkt in die Wohnküche, von welcher Sie auf den südseitig ausgerichteten Balkon gelangen. Ebenso gelangen sie von der Wohnküche in das Badezimmer mit Toilette und mit WM-Anschluss, zu einem separaten Abstellraum sowie zum geräumigen Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen direkten Ausgang auf den Balkon verfügt.

Weitere verfügbare Einheiten in diesem Projekt übersenden wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Fakten im Überblick:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2-4 Zimmer
- Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 96 m²
- Alle Tops mit persönlicher Freifläche
- Tiefgarage
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025

Ausstattung & Besonderheiten:

- offene Wohn-Ess-Küchenbereiche mit direktem 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
- einbruchhemmende 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

Weiterführende Informationen:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen werden nur mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail, Mobilnummer) beantwortet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap