

## **Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau - Provisionsfrei für Käufer:innen**



**Objektnummer: 960/73924**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Färberstraße 13-15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	38,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	388.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340

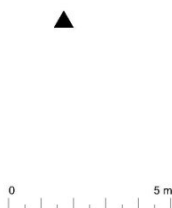
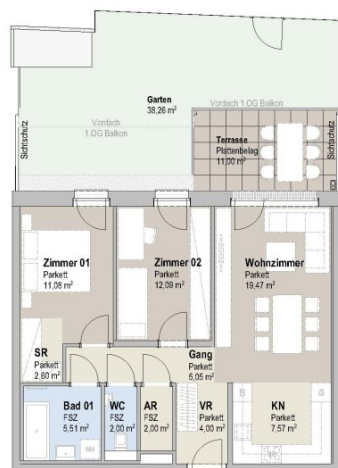


Mitglied des  
immobilienring.at









- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kuchensche
- Außenraum
- Nebenzimmer
- Sanitär
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinleinszug

# Färber<sup>2</sup>

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

**Bauteil B, Top 06**  
3-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS

AR	2,00 m²
Bad 01	5,51 m²
Gang	5,05 m²
KN	7,57 m²
SR	2,60 m²
VR	4,00 m²
WC	2,00 m²
Wohnzimmer	19,47 m²
Zimmer 01	11,08 m²
Zimmer 02	12,09 m²
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>71,37 m²</b>
Kellerstall	4,51 m²
Terrasse	11,00 m²
Garten	38,26 m²

Raumhöhe ca. 2,55 m

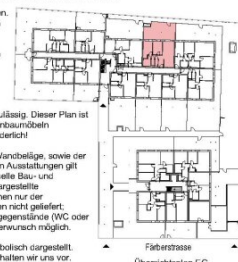
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

Baubtliche 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; symbolisiert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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



EIN PROJEKT DER

**NOE IMMOBILIEN**  
DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 22.11.2023



## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine grüne Oase und dennoch zentral gelegen!

Bezirk Baden/Bad Vöslau bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Das Wohnbauprojekt punktet zudem durch seine ausgezeichnete Lage:

Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, ist es perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Ihr neues Zuhause!

Die Wohnhausanlage Faerber<sup>2</sup> bietet Ihnen eine hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und individuelle Flächen, die ein angenehmes und lebenswertes Gesamtangebot präsentieren.

Die Wohnungen:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- von 3 bis 4 Zimmer
- ab ca. 70 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Tops mit persönlicher Freifläche:  
Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgarage
- Fertiggestellt: November 2025

- Provisionsfrei für Käufer:innen

Faerber<sup>2</sup> steht für modernes, urbanes Wohnen in idealer Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Die großzügig geschnittenen Wohnungen sind hell, einladend und gut durchdacht geplant. Perfekt für Singles, Paare, Familien und Menschen jeder Altersgruppe.

Jede Einheit verfügt über private Freiflächen, einen eigenen Garten, eine Terrasse oder einen Balkon.

Aufgeteilt auf zwei Baukörper, bietet das Projekt reichlich Raum für komfortables Wohnen.

Das Projekt bietet zahlreiche Vorteile, darunter ansprechend gestaltete Allgemeinflächen, einen Außen-Kinderspielplatz, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie einen separaten Fahrradabstellraum.

Die Ausstattung:

- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- teilweise bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung



- einbruchssichere 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/m<sup>2</sup>a | HWB SK 34,3 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,71

Bauteil B: HWB Ref.SK 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a | HWB SK 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,68

Bezugsfertig seit November 2025

[www.faerberstrasse15.at](http://www.faerberstrasse15.at)

Ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH

### **Lage & Infrastruktur:**

Bad Vöslau, mit rund 12.500 Einwohnern (Stand: 1.1.2022),

bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Gemeinde umfasst auch die Ortsteile Gainfarn und Großau und liegt etwa 35 km südlich von Wien am Rand des Wienerwaldes,

mit Blick auf das Wiener Becken.

Bekannt für ihre Thermalquellen, den Weinbau der Thermenregion und das Vöslauer Mineralwasser,

ist Bad Vöslau zudem eine bedeutende Tourismusgemeinde.

Die Region hat sich als ein wichtiger Standort für den Tourismus etabliert,

was sich auch im Bildungsbereich widerspiegelt:

Seit 2009 befindet sich hier das ITM-College für Fremdenverkehr.

Die Infrastruktur von Bad Vöslau ist hervorragend:

Neben der Anbindung an die Südbahn gibt es einen Autobahnanschluss zur A2,

zahlreiche Busverbindungen der ÖBB und WLB sowie einen Flugplatz am östlichen Rand der Gemeinde.

Zusätzlich steht ein kostengünstiges „City-Taxi“ zur Verfügung, dass die Mobilität für weitere Strecken gut ermöglicht.

### **Kauf und Finanzierung aus einer Hand:**

*Profitieren Sie von den Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Wir bieten Ihnen ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Spezialisten der Erste Bank & Sparkasse, um Ihre individuelle Finanzierung zu besprechen.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <450m

Apotheke <525m

Klinik <3.550m

Krankenhaus <4.050m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <875m

Einkaufszentrum <4.875m



**Sonstige**

Bank <950m

Geldautomat <950m

Post <1.025m

Polizei <1.150m

**Verkehr**

Bus <300m

Bahnhof <550m

Straßenbahn <3.750m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.