Traumhafte 3- Zimmerwohnung mit 30m² Terrasse
Besichtigungen vor Ort möglich!

Bild 5 final

Objektnummer: 141/79298

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,47 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	519.000,00 €
Sonstige Kosten:	153,45 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

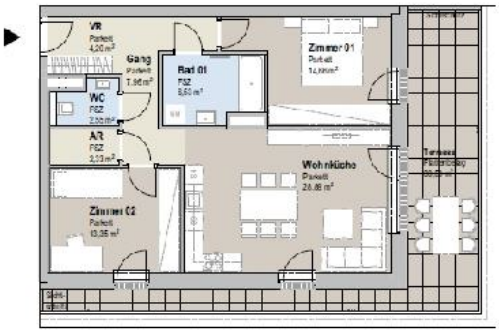
Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
©imagina.at



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

Stiege 2, Top 24
3-Zimmer-Wohnung

2.OBERGESCHOSS

AR	2,03 m²
Bad 01	8,50 m²
Gang	7,98 m²
VR	4,20 m²
WC	2,55 m²
Wohnküche	28,80 m²
Zimmer 01	14,66 m²
Zimmer 02	13,35 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	**80,47 m²**
Kellerabteil	5,51 m²
Terrasse	30,53 m²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

Unverbindliche Planskizze. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischen und konstruktiven Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Übergänzen 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; strichiert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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

Übersichtsplan 2.OG

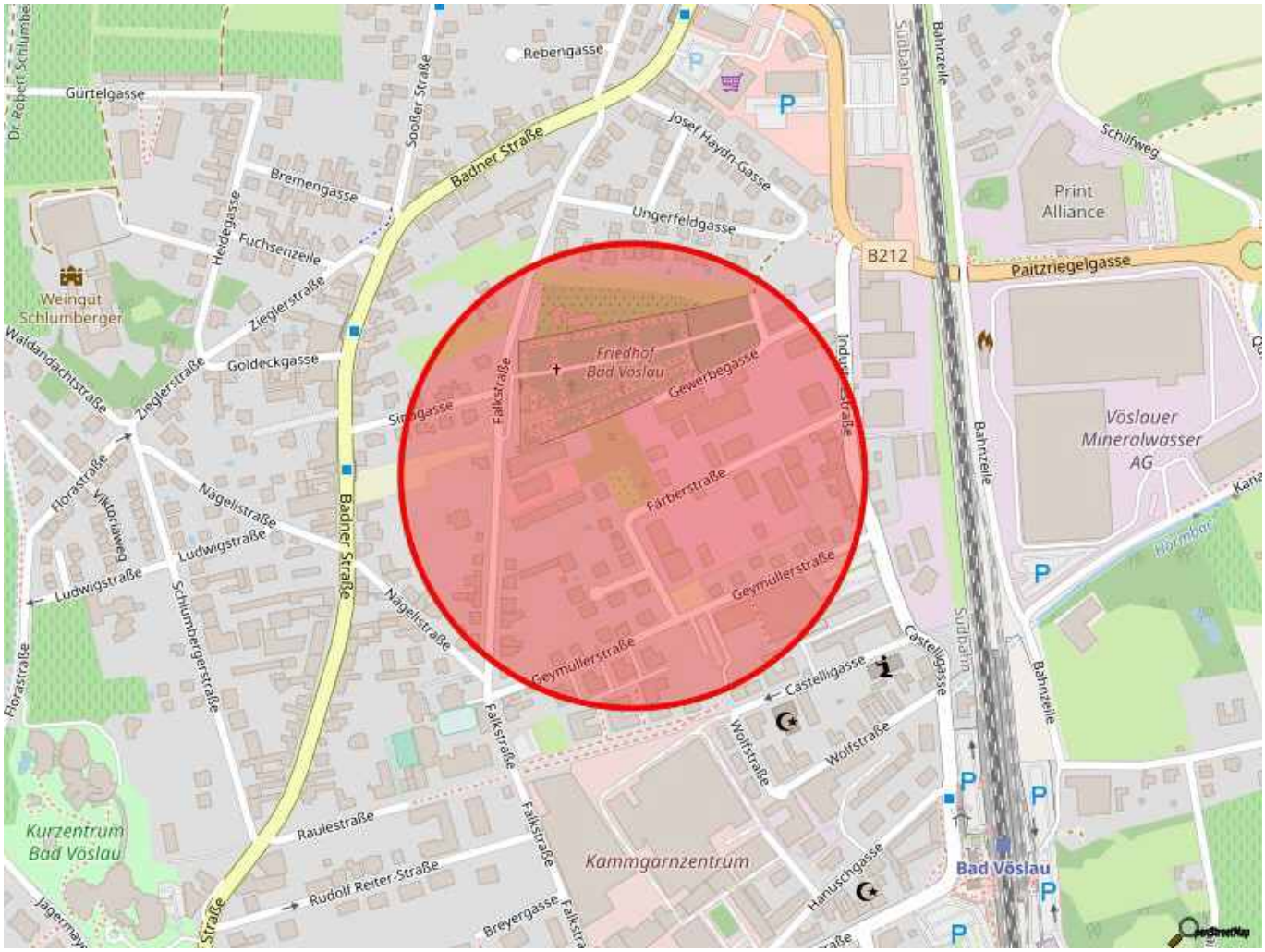
N

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

DATUM: 11.12.2024

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


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

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.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

• ca. 80 m² Wohnfläche
• 3-Zimmer
• ca. 30 m² Terrasse
• S/O-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.

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

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

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.