

Entspanntes Wohnen: Charmante Wohnung mit viel Grünfläche! Jetzt vor Ort einen Besichtigungstermin



Bild 5 final

Objektnummer: 141/79312
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	56,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	388.000,00 €
Sonstige Kosten:	117,80 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816



Mitglied des
immobilienring.at



Færber | 2

Færberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 2, Top 07
3-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



- UR Vorräum
- AR Nebenraum
- SR Schrankraum
- KN Küche
- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Schlafraum
- Balkon
- Terrasse/Balkon
- Festbrennstoff

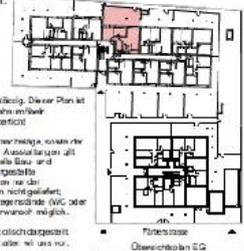
AR	2,41 m ²
Bad C1	5,70 m ²
Gang	5,55 m ²
KN	4,10 m ²
VR	4,50 m ²
WC	1,80 m ²
Wohnzimmer	23,40 m ²
Zimmer U	13,52 m ²
Zimmer D2	11,00 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	79,00 m²

Kaltwasser	4,41 m ²
Terrasse	11,00 m ²
Balkon	20,00 m ²

Raumhöhe ca. 2,55 m

Unerbittliche Planfehler-Anmerkungen während der Baueingangs- und Baufeldprüfung sind im Interesse der Beteiligten zu vermeiden. Technische und konstruktive Maßnahmen vorbehalten.

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf FFJ-Bodenoberkante. Lüftung, Wasser- und Abwasserleitungen entsprechen der Rohbauform. Dimensionen sind Flächen mit Rundungen im Hundsrunde. Höhen sind möglich.



Geometrische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Realisierung von Flächen mit nicht verteilbarer, nicht realisierbarer Fläche.

Im Inneren der Räume, in der Winterheize, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweilige aktuelle Bau- und Anlagentechnikverordnung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. optional: dergleichen Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Wunsch vorbestellbar.

Sonstige Gegenstände sind symbolisch dargestellt. Anmerkungen sind möglich, bitte an den Bauherrn.

BRN PROJEKT DFR

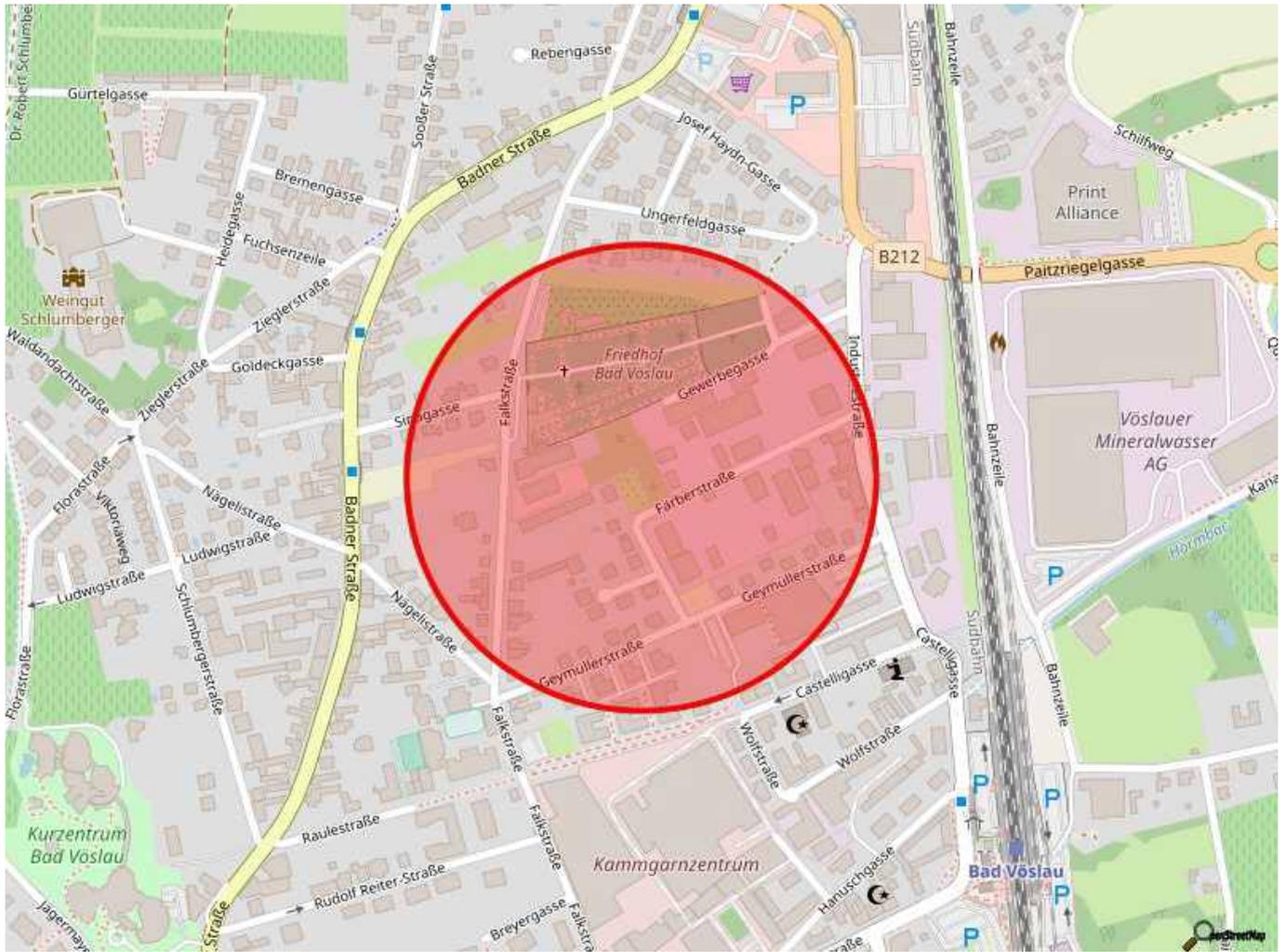


Færberstraße 15
Projektentwicklung GmbH
Hofstaedterstraße 2
A-2100 Garsbrunn

DATUM: 11.12.2024



Mitglied des
immobilienring.at



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. 70 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer
- ca. 30 m² Terrasse
- N/W-Ausrichtung
- 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):

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)
- Landeskrankenhaus 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.