

**Einladendes Zuhause mit Terrasse, Garten und  
Sonnenschein! Gerne vor Ort besichtigen!**



Bild 5 final

**Objektnummer: 141/79317**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	284.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	91,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

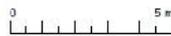
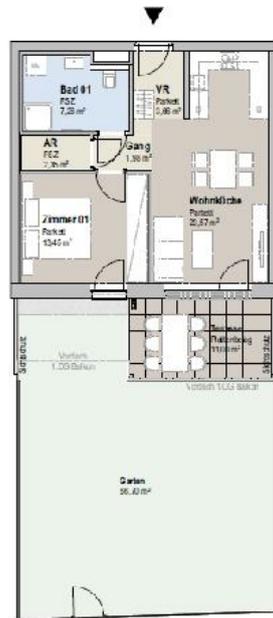


# Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 2, Top 02  
2-Zimmer-Wohnung

FRÜHGESCHOSS



- VR Vorraum
- AR Nebenraum
- SR Schrankraum
- KN Küche/Sofa
- Aufw. all. Raum
- Nebenraum
- Balkon
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FZZ Feuertrennung

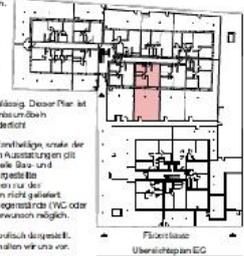
AR	2,26 m²
Bad 01	7,25 m²
Gang	1,36 m²
Wohnküche	2,57 m²
Zimmer 01	13,47 m²
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>22,47 m²</b>

Kellerabteil	4,32 m²
Isomasse	11,00 m²
terrasse	26,40 m²

Raumhöhe ca. 2,55 m

Unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauzeit mangeltulige Behördenanträge, bautechnischer und konstruktiver Natur können vorbehalten.

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Flächenangaben sind nur für die Flächenangaben im Rahmen der Rohbaumasse. Die Grenzen der Flächen bei Bauleistungen im handvermessenen Bereich sind möglich.



Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Glasurarbeiten verwendbar. Naturmaße anfordern.

Wichtiglich bei Erdbeben und Windlasten, sowie der Energie, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils als alle Baue- und Ausstattungsgesamtheit dargestellte Einrichtungsgegenstände können nur der Verantwortung sind und nicht geliefert. optionaler carpenterie Sanitärgegenstände (WC oder Waschtisch) sind auf Sonderwunsch möglich.

Die Flächenangaben sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.

IM PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

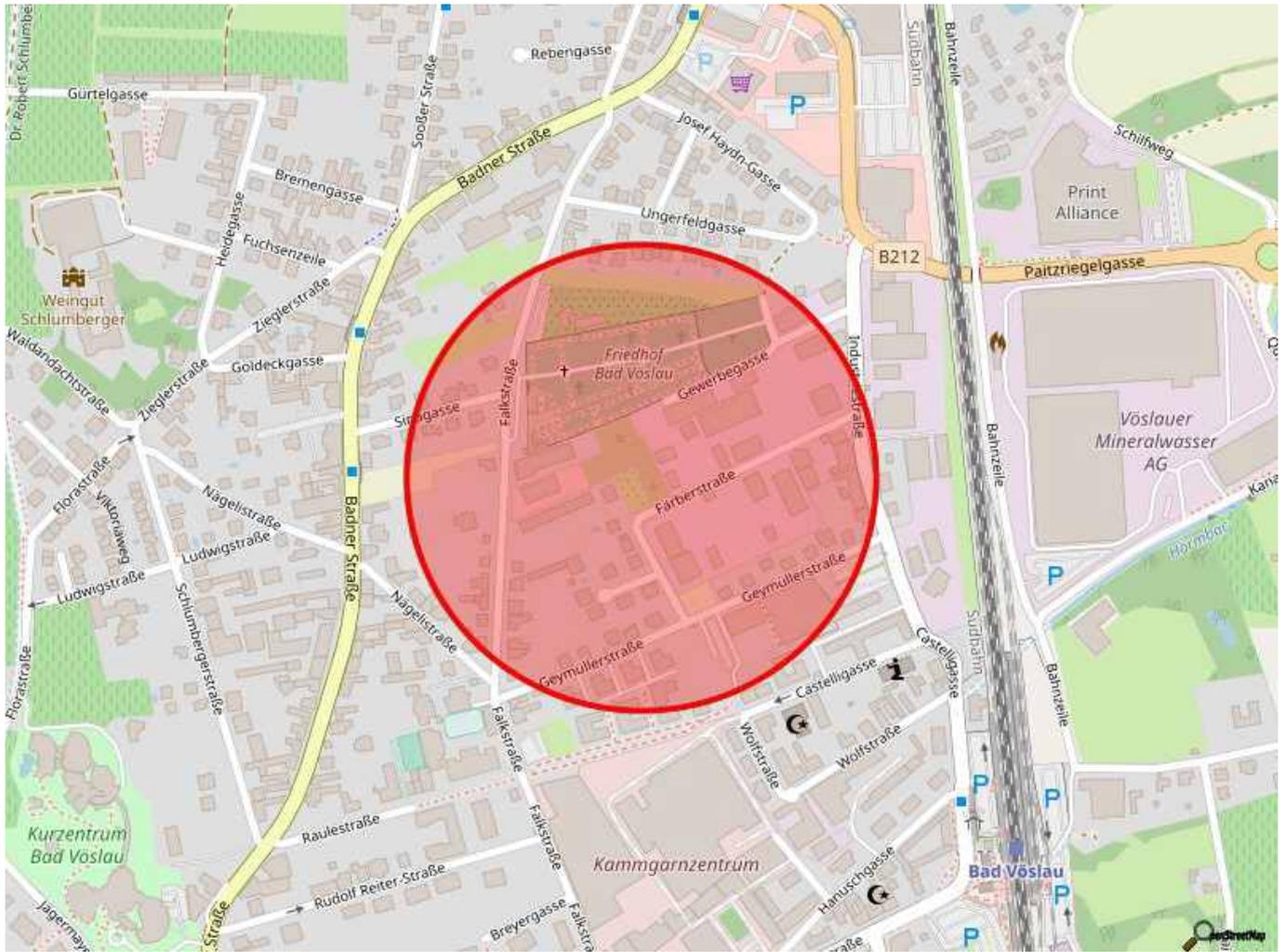
DATUM

11.19.2024

Färberstraße 15  
Projektunternehmung GmbH  
Postleitzahl 2  
A-1100 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU

In der Färberstraße 13-15 entstehen 40 freifinanzierte Neubauwohnungen in 2 Gebäudetrakten. Faerber<sup>2</sup> vereint zeitgemäßen Wohnraum und optimale Infrastruktur. Die repräsentativen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 50 bis 96 m<sup>2</sup> 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. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer
- ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 67 m<sup>2</sup> Garten
- S-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
- 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):

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.