4 Zimmer Familientraum mit tollem Freibereich Besichtigungstermin vor Ort möglich!

Image00024

Objektnummer: 141/79331

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,68 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	528.000,00 €
USt.:	0,00 €
Sonstige Kosten:	158,10 €

Ihr Ansprechpartner

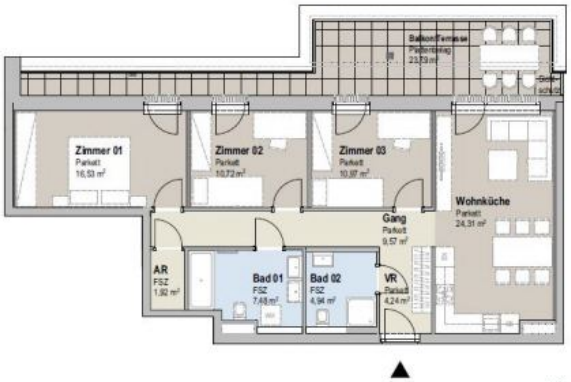
Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653
H 0676 834 34-653

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

overtec
overtec



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

Færber 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bauteil B, Top 26 2.OBERGESCHOSS
4-Zimmer-Wohnung

AR	1,92 m²
Bad 01	7,48 m²
Bad 02	4,94 m²
Gang	9,57 m²
VR	4,24 m²
Wohnküche	24,31 m²
Zimmer 01	16,53 m²
Zimmer 02	10,72 m²
Zimmer 03	10,97 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	**90,68 m²**
Kellerabteil	5,91 m²
Balkon/Terrasse	23,79 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.

Baubliche 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.

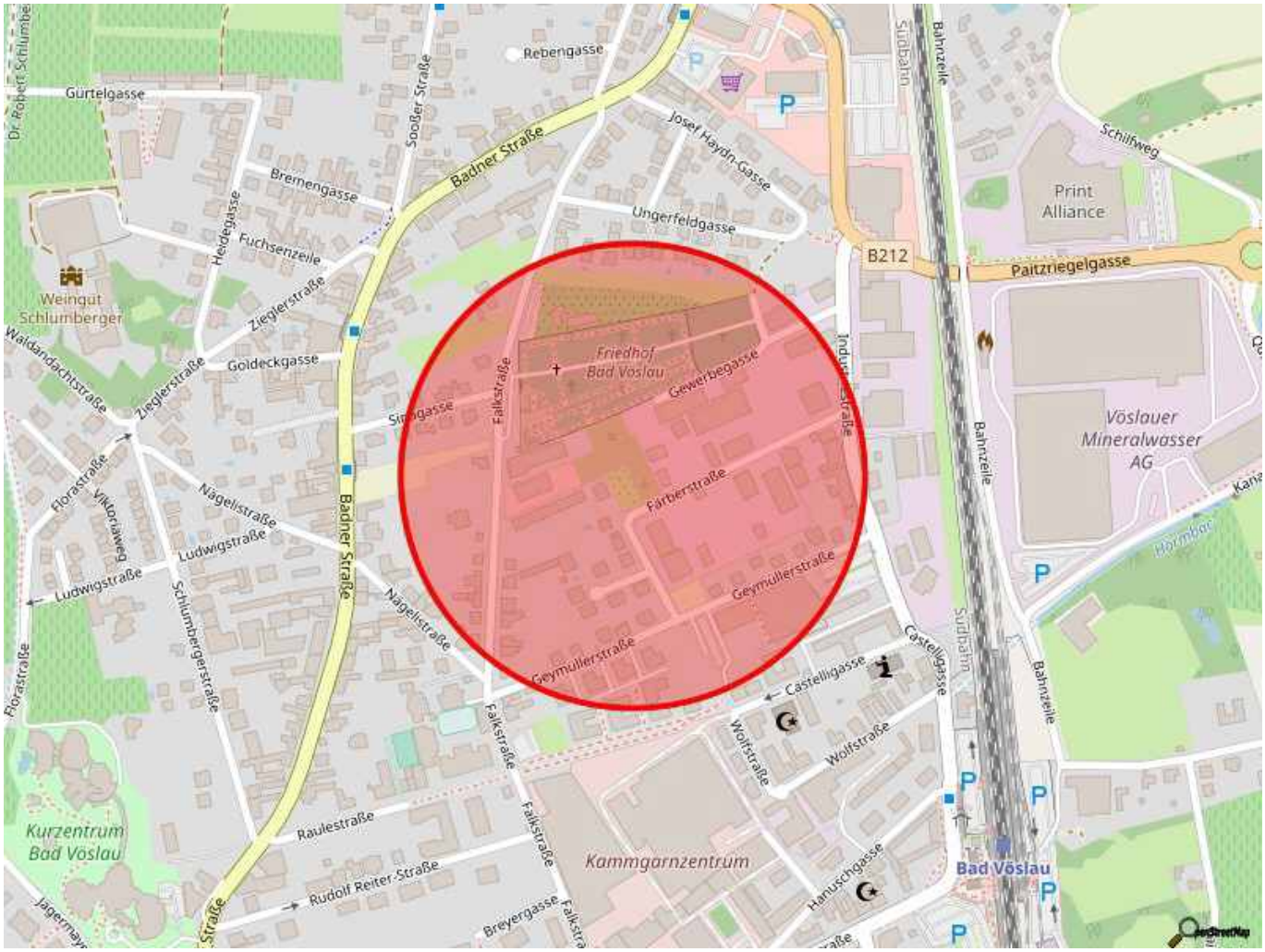
Übersichtsplan 2.OG

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 22.11.2023


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

Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU

4 Zimmer Familientraum mit tollem Freibereich

**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.**

Diese Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- **ca. 91 m² Wohnfläche**
- **4-Zimmer**
- **ca. 24 m² Terrasse**
- **N/W-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.

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):
Bauteil A: HWB Ref.SK 34,3 kWh/m²a | HWB SK 34,3 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,71
Bauteil B: HWB Ref.SK 27,3 kWh/m²a | HWB SK 27,3 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,68

Fertigstellung wahrscheinlich Ende 2025

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.