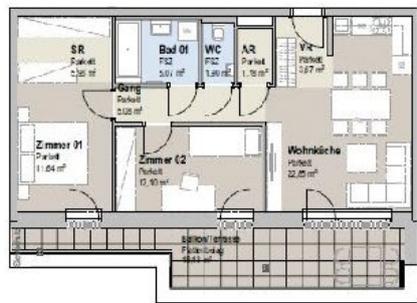
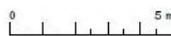


3 Zimmer Wohnung mit Terrasse



UR	Viereck
AR	Abstellraum
SR	Stauraum
KN	Küchensicht
	Außenterrasse
	Nachraum
	Sanitärraum
	Carport
	Terrasse/Balkon
FSC	Fensterzug



Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

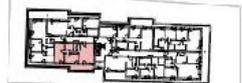
Stiege 2, Top 29
3-Zimmer-Wohnung

2.OBERGESCHOSS

AR	1,76 m ²
Bad 01	5,07 m ²
Gang	5,08 m ²
SR	5,68 m ²
Küche	3,67 m ²
WC	1,00 m ²
Wohnfläche	22,85 m ²
Zimmer C1	11,64 m ²
Zimmer C2	10,10 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	22,06 m²
Kellerabteil	8,26 m ²
Balkon/Terrace	15,13 m ²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

Unveränderte Planlinie, Änderungen werden durch die ausstrichartige Beschriftung, handgezeichnete und konstruktive Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind mit Angaben Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenniveaus. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Normmaßstäben. Divergenzen der Flächen bei Randspalten im Grundrissbereich sind möglich.



Bläuliche Flächen sind nicht ausgebaut. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Hinichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich das jeweils aktuelle Bau- und Anbauvertragsdokument. Die Einrichtungsgegenstände können nur bei Voranschaltung, sind wenn nicht gefordert, sondern dargestellt Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sonstige Gegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten, behalten wir uns vor.

Übersichtsbild 2. OG



EA-PROJEKT DER

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

Färberstraße 15
Projektentwicklung GmbH
Kornhausgasse 2
A-1100 Wien

DATUM: 05.06.2025

Stiege 2 Top 29

Objektnummer: 141/79334
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	429.000,00 €
Sonstige Kosten:	124,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



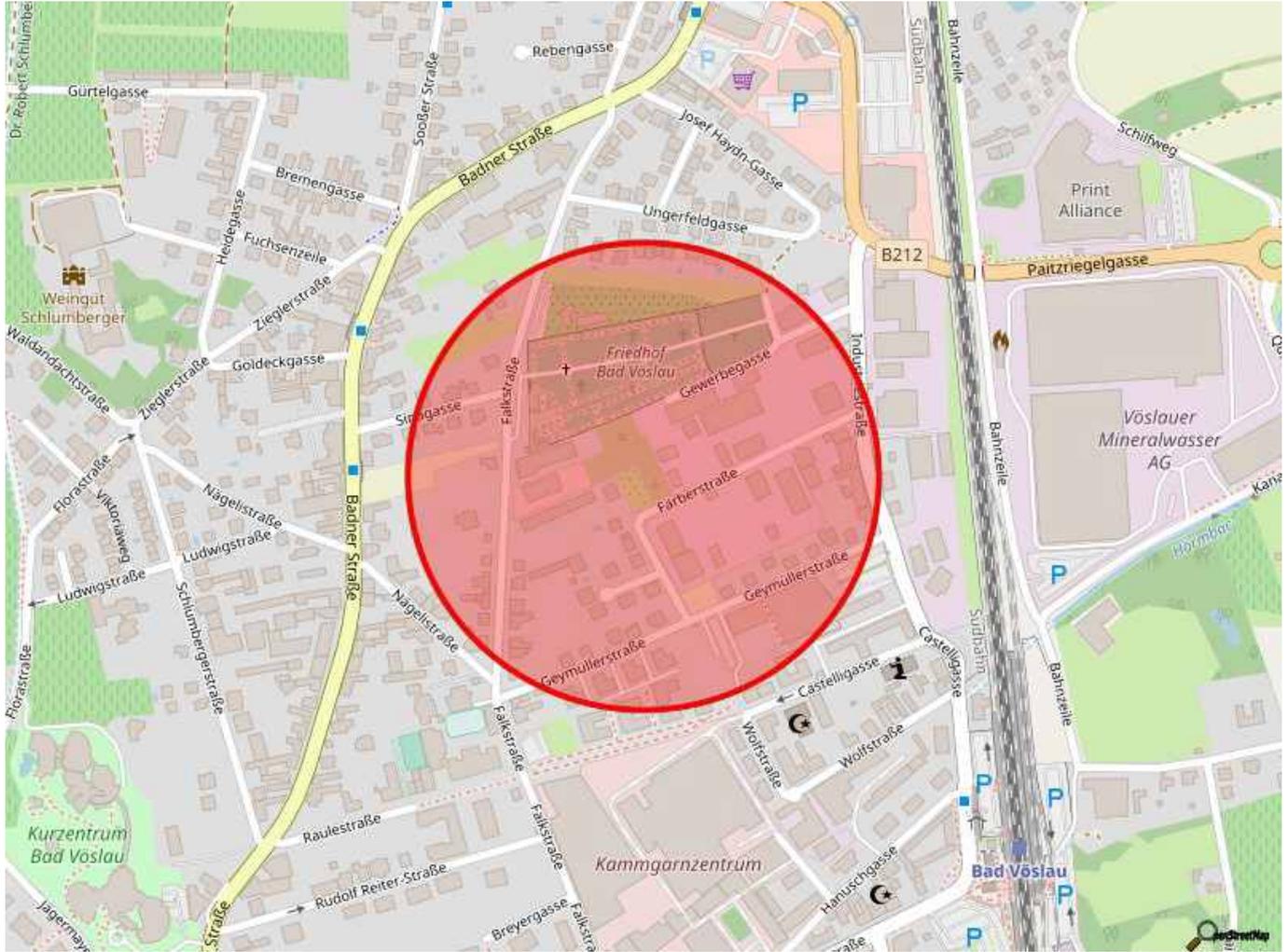
Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689





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.

Diese Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- ca. 70 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer
- ca. 17 m² Terrasse
- S-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

Ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH

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.