

## Exklusive Eigentumswohnung in Bad Vöslau



IMG\_2607

**Objektnummer: 141/81735**  
**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>	89,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	133,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	162,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669



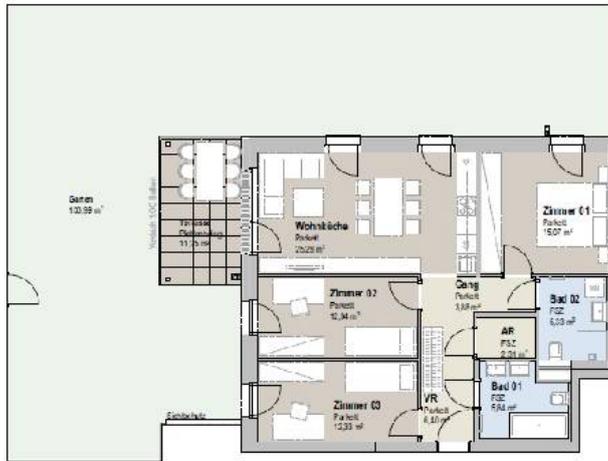


# Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 1, Top 01  
4-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



- VR Vorstufe
- AR Abstellraum
- SK Schrankraum
- KN Küchenische
- Aufenthaltszone
- Nebenzum
- Schlafraum
- Chef
- Terasse/Salon
- FSZ Feuerlöschung
- Waschbecken auf Sonderwunsch
- WC auf Sonderwunsch



AR	2,24 m²
Hof III	5,34 m²
Bad 02	5,03 m²
Gang	1,88 m²
VR	8,80 m²
Wohnfläche	20,23 m²
Zimmer 01	15,07 m²
Zimmer 02	12,31 m²
Zimmer 03	12,30 m²
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>88,78 m²</b>
Hof abteil	5,00 m²
Terrasse	11,20 m²
Garten	13,99 m²
<b>Raumhöhe</b>	<b>ca. 2,55 m</b>

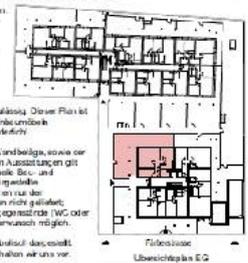
Unverändliche Planziele - Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und architektonischer Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. 100 cm Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Flächen- und Flächenangaben entsprechen dem Planzustand. Differenzen der Flächen bei Handlungen im hundertsten Bereich sind möglich.

Beidseitige Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bebauung vor Erdumtrieb verwendbar. (Kontaktschutz erforderlich)

Wird nicht der Boden- und Wandbelag sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt zusammen mit der jeweils aktuellen Bau- und Ausschreibungsplanung. Die gesamte Einrichtungsgegenstände die aus der Verantwortung sind werden nicht geliefert, sondern carpenterie Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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



Ein Projekt der



Färberstraße 15  
Projektbetreuung Groß  
Reichartstraße 2  
A-3100 St. Pölten

DATE: 1.12.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung - provisionsfrei

Diese hochwertig ausgestattete, freifinanzierte Neubauwohnung mit 4 Zimmern befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof in der idyllischen Stadt Bad Vöslau.

Die Nutzfläche beträgt ca. 88,78 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch helle Räume, eine großzügige Terrasse mit ca. 11,25 m<sup>2</sup> sowie einen privaten Garten mit ca. 133,99 m<sup>2</sup> aus – perfekt für ein entspanntes Leben im Grünen.

Elektrische Außenjalousien, ein hochwertiger Parkettboden, sowie Feinsteinzeug in Bad und WC bieten eine moderne Optik.

Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Die Nähe zu Wien bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Hauptstadt.



## **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.