

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



Image00051

Objektnummer: 141/79317
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,27 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	66,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	284.000,00 €
USt.:	0,00 €
Sonstige Kosten:	91,45 €

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.





- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon

2

ERDGESCHOSS

AR	2,35 m ²
Bad 01	7,26 m ²
Gang	1,96 m ²
VR	3,66 m ²
Wohnküche	23,57 m ²
Zimmer 01	13,45 m ²
Gesamt	52,27 m²
Kellerzettel	4,82 m ²
Terrasse	11,00 m ²
Garten	66,70 m ²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

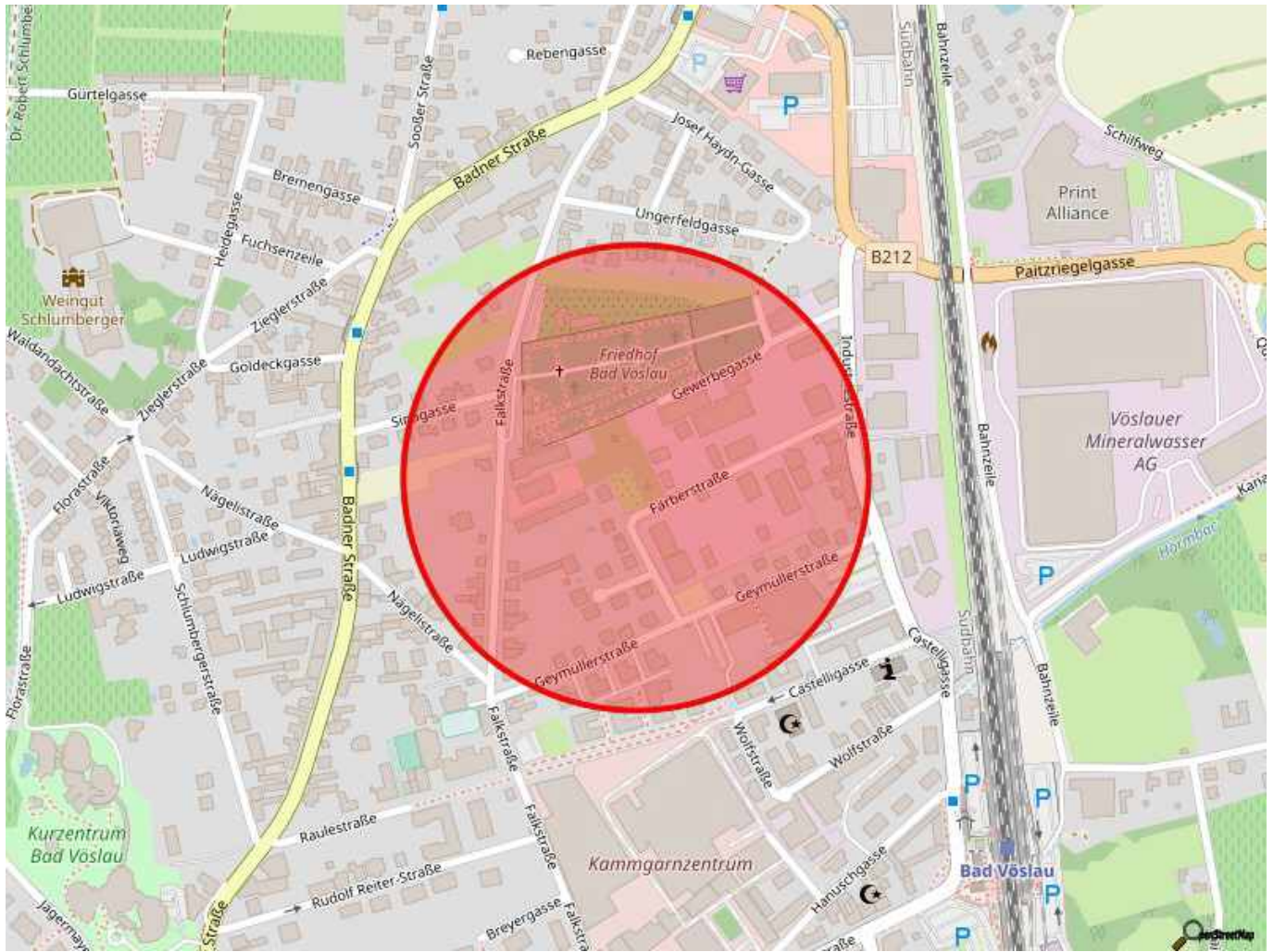
Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; einbietet dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschtischen) sind auf Sonderwunsch möglich. Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

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



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

IHR NEUES ZU HAUSE IN BAD VÖSLAU

Einladendes Zuhause mit Terrasse, Garten und Sonnenschein!

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. 52 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer
- ca. 11 m² Terrasse
- ca. 67 m² 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

- 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

Baubeginn voraussichtlich Mai 2024

www.faerberstrasse15.at

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)
- 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.