

Stilvolles Wohnen mit Großzügigkeit und Charme - Entspannen Sie auf Ihrem eigenen Balkon!



Außen

Objektnummer: 141/79844
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	398.000,00 €
USt.:	0,00 €
Sonstige Kosten:	124,00 €

Ihr Ansprechpartner



Petra Merkader

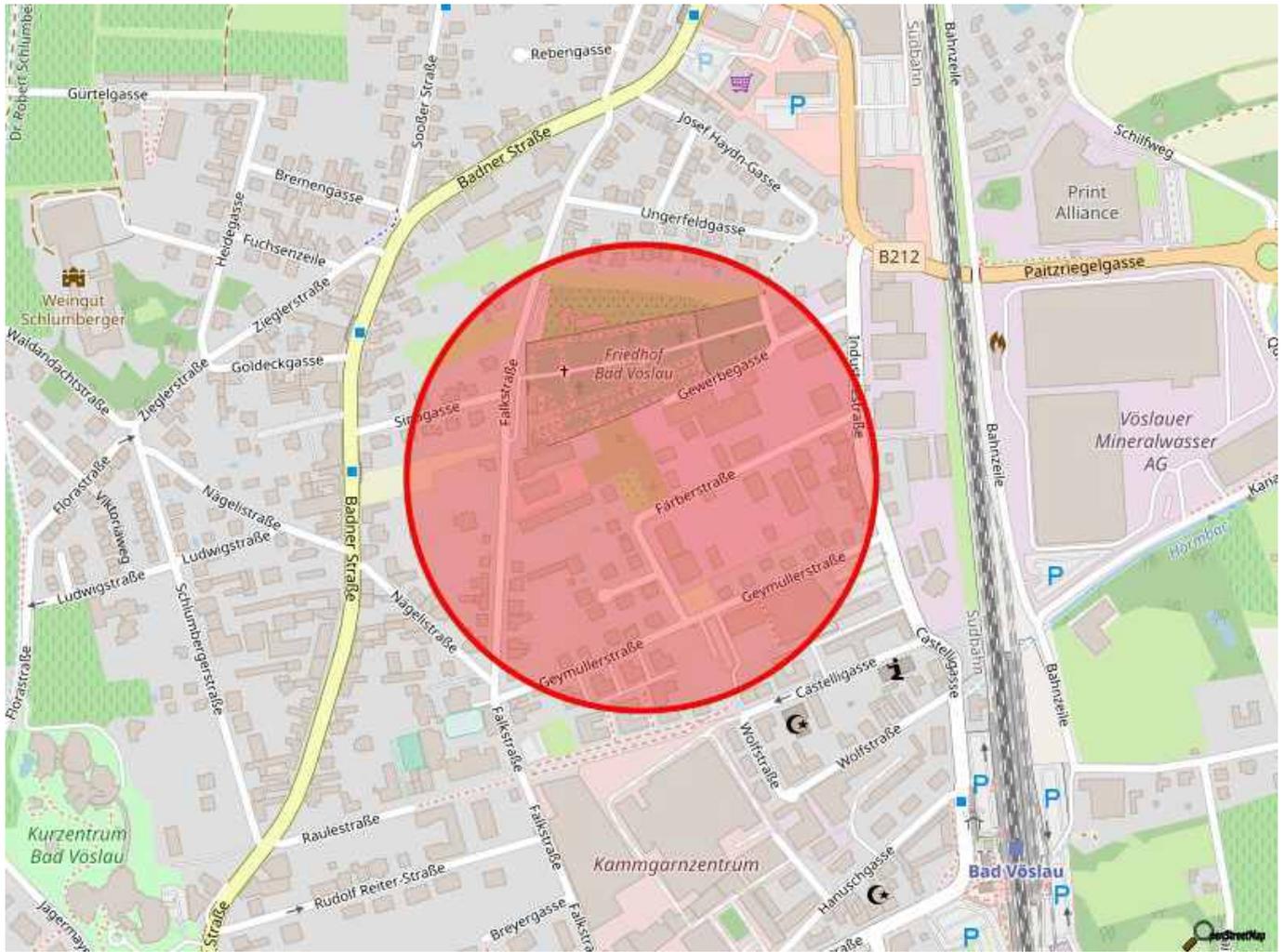
Rustler Immobilienreuehand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das mit einer einladenden Atmosphäre und großzügigem Platzangebot überzeugt. Diese Wohnung bietet Ihnen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 70,08 m² und einem beeindruckenden Balkon von ca. 29,47 m² den idealen Rückzugsort für erholsame Stunden.

Die Raumaufteilung umfasst:

- > Abstellraum
- > Badezimmer
- > Gang
- > Vorraum
- > Wohnküche: ca. 22,38 m²
- > Zimmer 1: ca. 14,42 m²
- > Zimmer 2: ca. 12,16 m²

Käufer-Provisionsfrei

HOHER WOHNKOMFORT

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

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 Q2/2024

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)
- Landeskrankenhaus Baden: 10 min (Auto)

Bildungseinrichtungen:

- NÖ Landeskinderkrippe - Schlosskinderkrippe: 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.