

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



Außen

**Objektnummer: 141/79844**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

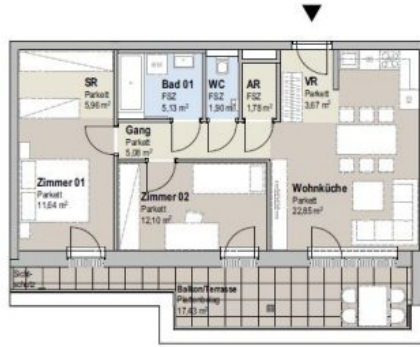
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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





- VR Vorräum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochinsel
- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinseinzeug

# Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

**Bauteil B, Top 29** 2. OBERGESCHOSS  
3-Zimmer-Wohnung

AR	1,78 m <sup>2</sup>
Bad 01	5,13 m <sup>2</sup>
Gang	5,06 m <sup>2</sup>
SR	5,96 m <sup>2</sup>
VR	3,67 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	11,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	12,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>70,11 m<sup>2</sup></b>
Kellerteil	6,36 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	17,43 m <sup>2</sup>
Reauhöhe	ca. 2,55 m

Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung inbegriffen behördeneutigen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

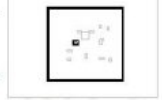
Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen dem Richtmaßstab. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundertstel Bereich sind möglich.



Bauübliche 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

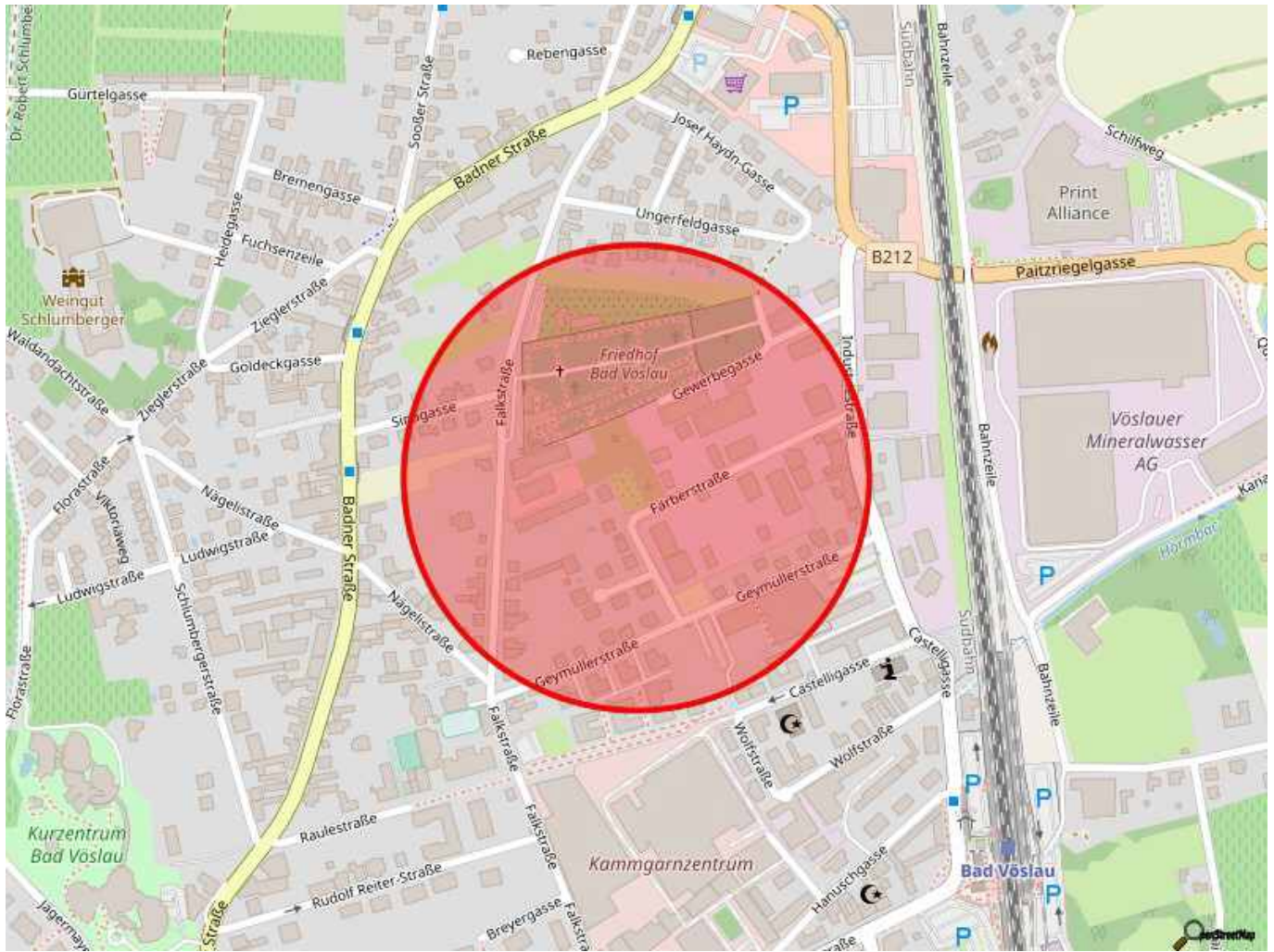


Färberstraße 15  
Projektentwicklung GmbH  
Bendelstraße 2  
A-3100 St. Pölten

DATUM: 22.11.2023



Mitglied des  
immobilienring.at



## 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 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Balkon von ca. 29,47 m<sup>2</sup> den idealen Rückzugsort für erholsame Stunden.

### Die Raumaufteilung umfasst:

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

Käufer-Provisionsfrei

### HOHER WOHNKOMFORT

In der Färberstraße 13-15 entstehen 40 freifinanzierte Neubauwohnungen in 2 Gebäudetrakten.

Faerber<sup>2</sup> vereint zeitgemäßen Wohnraum und optimale Infrastruktur. Die repräsentativen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 50 bis 96 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a | HWB SK 34,3 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,71

Bauteil B: HWB Ref.SK 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a | HWB SK 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,68

Baubeginn voraussichtlich Q2/2024

**[www.faerberstrasse15.at](http://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 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.