

## Top geschnittene Startwohnung mit Balkon



Außen

**Objektnummer: 141/79884**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>USt.:</b>	0,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	158,10 €

## 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.



## Færber<sup>2</sup>

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bau teil B, Top 19  
2 Zimmer-Wohnung

1. OBERGESCHOSS

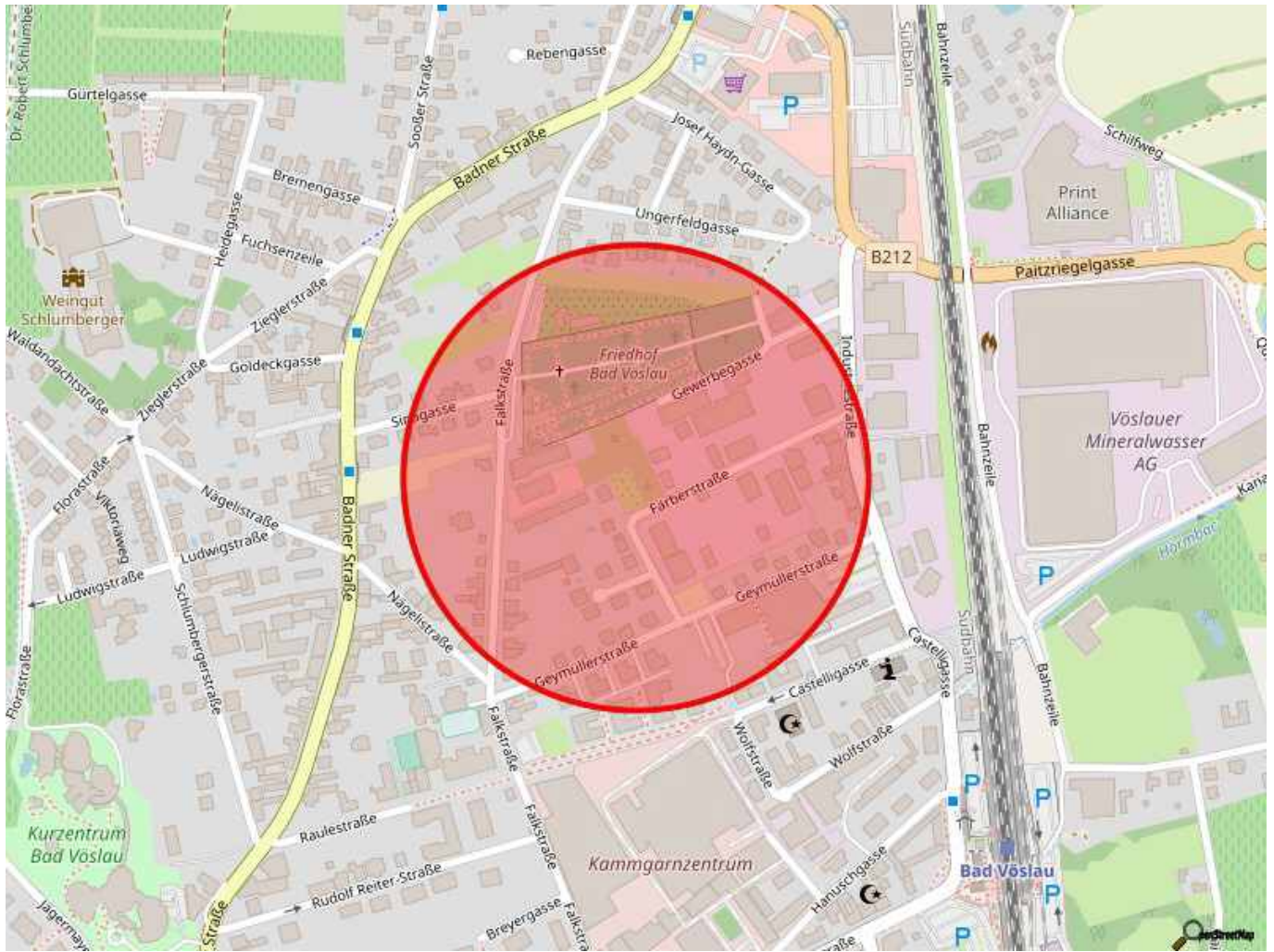
WZ	17,00 m <sup>2</sup>
Wohnst.	23,00 m <sup>2</sup>
Gang	3,00 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
W.C.	2,00 m <sup>2</sup>
W.C.	2,00 m <sup>2</sup>
W.C.	2,00 m <sup>2</sup>
W.C.	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>

Küchenz.	3,00 m <sup>2</sup>
Balkon	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>26,00 m<sup>2</sup></b>

Unveräußerliche Partikulare: Aufwandsersatz für die Bewältigung möglicher Betriebsrisiken, z.B. für die Bewältigung von Schäden an der Immobilie, die durch die Nutzung der Immobilie entstehen können. Die Partikulare sind im Grundbuch eingetragen und können durch die Parteien der Immobilie übertragen werden. Die Partikulare sind im Grundbuch eingetragen und können durch die Parteien der Immobilie übertragen werden. Die Partikulare sind im Grundbuch eingetragen und können durch die Parteien der Immobilie übertragen werden.



DAI PROJEKTION  
NÖE IMMOBILIEN  
Færberstraße 13  
2540 Bad Vöslau  
02111 2023



## **Objektbeschreibung**

**Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau**

**Top geschnittene Startwohnung mit Balkon**

**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.**

**Diese Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:**

- **ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2-Zimmer**
- **ca. 20,45 m<sup>2</sup> Balkon**
- **N/W-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/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 Mai 2024**

**[www.faeberstrasse15.at](http://www.faeberstrasse15.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.