

Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau - Provisionsfrei für Käufer:innen



Objektnummer: 960/68241
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Färberstraße 13-15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,06 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	568.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340
H +43 664 88544117





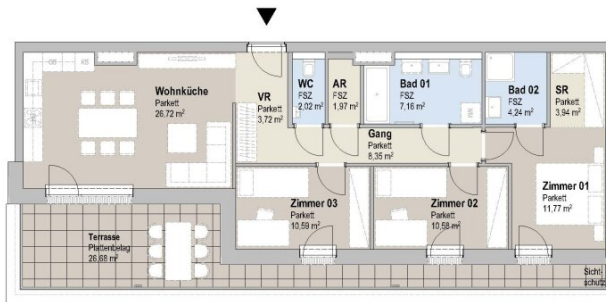
Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bauteil B, Top 23
4-Zimmer-Wohnung

2.OBERGESCHOSS

AR	1,97 m ²
Bad 01	7,16 m ²
Bad 02	4,24 m ²
Gang	8,35 m ²
SR	3,94 m ²
VR	3,72 m ²
WC	2,02 m ²
Wohnküche	26,72 m ²
Zimmer 01	11,77 m ²
Zimmer 02	10,58 m ²
Zimmer 03	10,59 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	81,06 m²
Kellerabteil	4,78 m ²
Terrasse	26,68 m ²
Raumhöhe	ca. 2,55 m



VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
KN	Kochnische
	Außenhaltungsraum
	Nebenraum
	Sanitärraum
	Garten
	Terrasse/Balkon
FSZ	Feinstleitzug
	Waschbecken auf Sondervunsch
	WC auf Sondervunsch

0 5 m



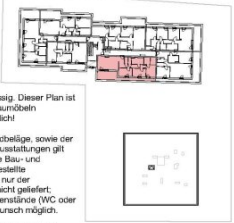
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. 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!

Hinichtlich 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; symbolisiert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sondervunsch möglich.

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



Übersichtsplan 2. OG



EIN PROJEKT DER

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 22.11.2023



Objektbeschreibung

Umgeben von viel Grün und dennoch „mittendrin“. Bad Vöslau hat sehr viel zu bieten: so zum Beispiel ein breit gefächertes Freizeit- & Kulturangebot. Die perfekte Lage des Wohnbauprojekts - fußläufig nur wenige Minuten zum Bahnhof - ist nur einer der vielen weiteren Vorzüge.

Die künftigen Bewohner:innen des Projekts Faerber² dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Die Wohnungen:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 50 m² bis 96 m² Wohnfläche
- alle Tops mit persönlicher Freifläche:
Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgarage
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2025
- **Baustart bereits erfolgt**
- Provisionsfrei für Käufer:innen

Faerber² steht für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur. Die repräsentativen Wohnungen

gestalten sich durchdacht und freundlich hell - passend für Singles, Paare oder Familien sowie für alle Generationen. Jede Wohnung verfügt über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Hier gibt es – aufgeteilt auf zwei Baukörper – viel Platz für schönes Wohnen.

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:

- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- teilweise 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

Bezugsfertig voraussichtlich 2025

www.faeberstrasse15.at

Ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH

Die Lage & Infrastruktur:

Rund 12.500 Einwohner (Stand: 1.1.2022) schätzen die hohe Lebensqualität, die Bad Vöslau (das Gemeindegebiet umfasst zusätzlich die Orte Gainfarn & Großau) zu bieten hat.

Die Tourismusgemeinde – rd. 35 km südlich von Wien am Abhang des Wienerwaldes zum Wiener Becken gelegen – ist neben den Thermalquellen auch für den Weinbau (Thermenregion) sowie für das Vöslauer Mineralwasser bekannt.

Die wichtige Rolle des Tourismus spiegelt sich auch im Bereich Bildung wider: seit 2009 ist Bad Vöslau „Universitätsstadt“: das ITM-College (für Fremdenverkehr) hat seinen Sitz nach Bad Vöslau verlagert. Studierende werden hier zu Tourismus-Manager:innen ausgebildet.

Infrastrukturell ist Bad Vöslau perfekt angebunden: neben der Eisenbahn (Südbahn), Autobahnanschlussstelle der Südautobahn (A2) und zahlreichen Busverbindungen (Buslinien der ÖBB sowie der WLB) befindet sich ein Flugplatz am östlichen Rand der Gemeinde. Zudem gibt es ein kostengünstiges „City-Taxi“.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m
Apotheke <525m
Klinik <3.550m
Krankenhaus <4.050m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <700m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <875m
Einkaufszentrum <4.875m

Sonstige

Bank <950m
Geldautomat <950m
Post <1.025m
Polizei <1.150m

Verkehr

Bus <300m
Bahnhof <550m
Straßenbahn <3.750m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.