

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



**Objektnummer: 960/68851**  
**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:	53,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	34,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	266.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



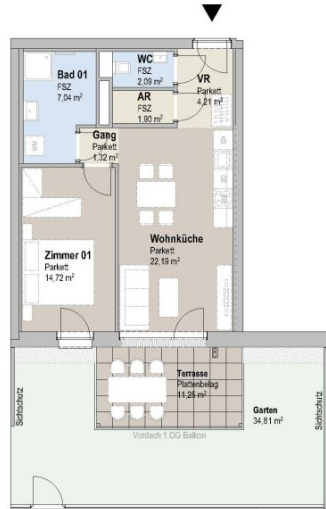
**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340







- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochrische
- Aufenthaltraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinleinzug

# Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

**Bauteil A, Top 04**  
2-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS

AR	1,90 m <sup>2</sup>
Bad 01	7,04 m <sup>2</sup>
Gang	1,32 m <sup>2</sup>
VR	4,21 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	14,72 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>53,47 m<sup>2</sup></b>
Kellerstiehl	5,71 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,25 m <sup>2</sup>
Garten	34,81 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,55 m

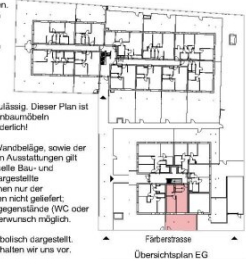
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbojenoberkante, 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 Sonderwunsch möglich.

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



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 Faerber<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Tops mit persönlicher Freifläche:  
Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgarage
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2025
- **Baustart bereits erfolgt**
- Provisionsfrei für Käufer:innen

Faerber<sup>2</sup> 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/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

Bezugsfertig voraussichtlich 2025

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