

## Traumhafte 3- Zimmerwohnung mit 30m<sup>2</sup> Terrasse



Außenansicht

**Objektnummer: 141/79298**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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>	80,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

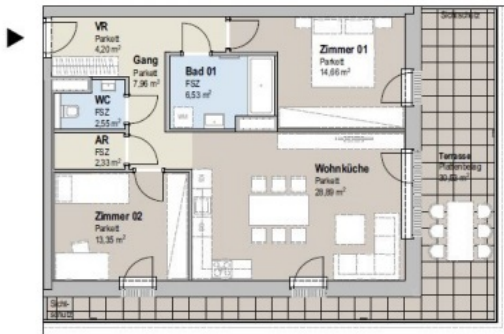
H +43 676 834 34 816

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



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

AR	2,33 m <sup>2</sup>
Bad 01	6,53 m <sup>2</sup>
Gang	7,96 m <sup>2</sup>
VR	4,20 m <sup>2</sup>
WC	2,55 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	14,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	13,35 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>88,47 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	5,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	30,53 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,55 m



- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochnische
- Aufenthaltsraum
- Neberraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinsitzheizung



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördeneufragen, hausteknischer 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!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbearbeitung, 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



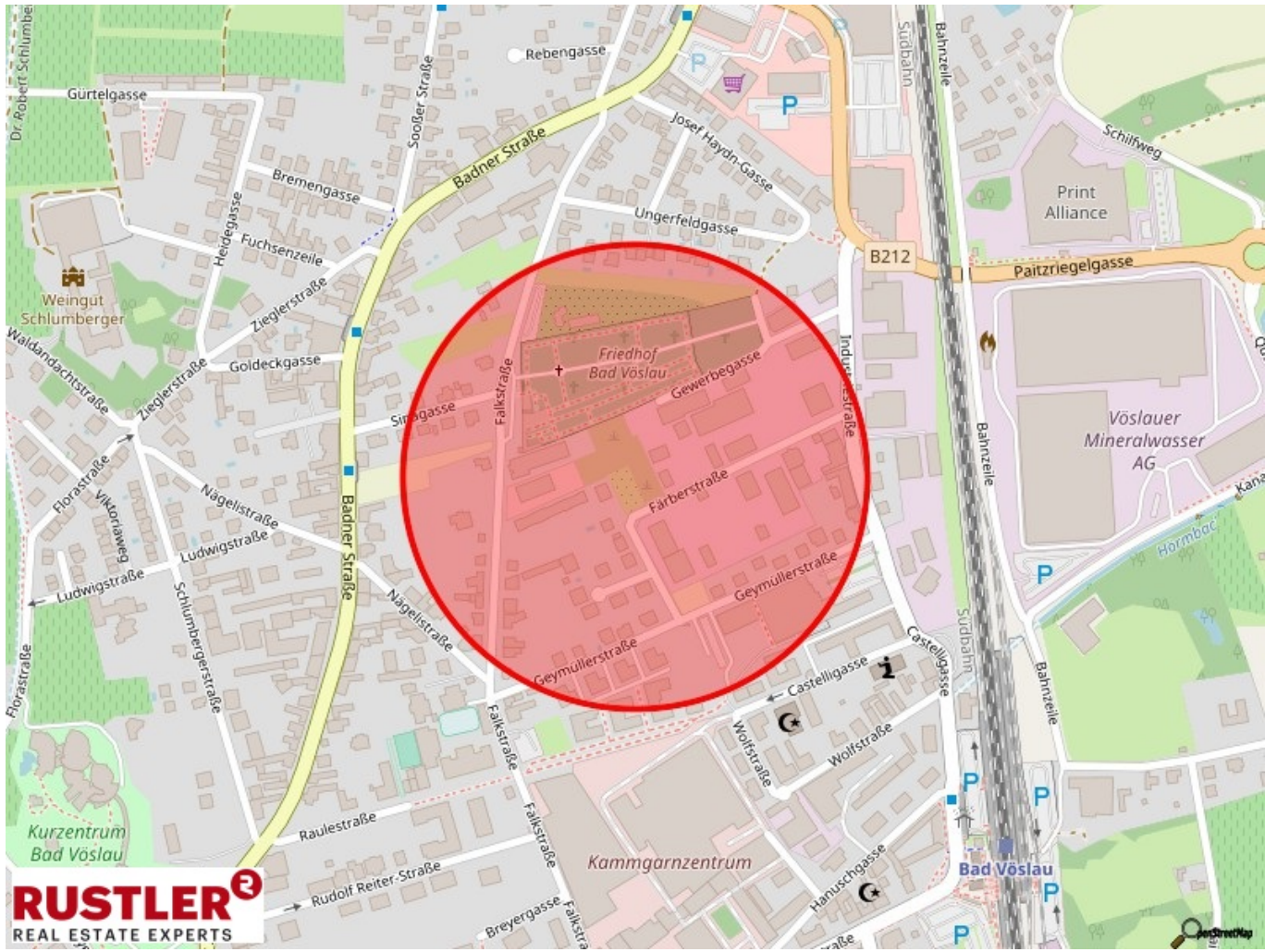
Ein Projekt der



Färberstraße 15  
Projektentwicklung GmbH  
Rennbahnstraße 2  
A-3100 St.Pöten

DATUM: 22.11.2023





## Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU 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 Kinderspielfeld im Freien, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie ein Fahrradabstellraum sind nur einige der Vorzüge, die das Projekt zu bieten hat. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: • ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 3-Zimmer • ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse • S/O-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. 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 • einbruchssichere 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 Baubeginn voraussichtlich Mai 2024 [www.farberstrasse15.at](http://www.farberstrasse15.at) Ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH Weitere Wohnungen sind bei diesem Neubauprojekt verfügbar. Gerne können Sie uns bei näheren Informationen kontaktieren. 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)