

## 4 Zimmer Familientraum mit tollem Freibereich



Visualisierung Faerb

**Objektnummer: 141/79331**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## 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>	90,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	528.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

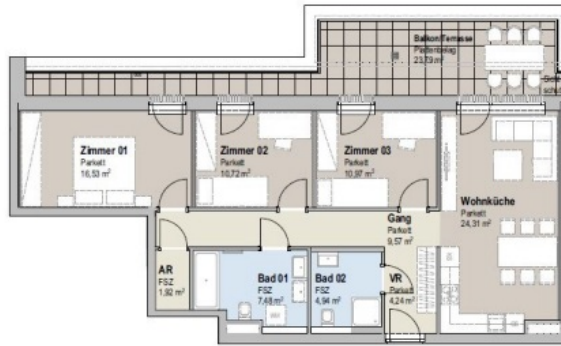
Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

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





- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schreinkraum
- KN Kochnische
- Aufenthaltsraum
- Neberraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinleuchte
- Waschbecken auf Sonderwunsch
- WC auf Sonderwunsch



AR	1,92 m <sup>2</sup>
Bad 01	7,48 m <sup>2</sup>
Bad 02	4,94 m <sup>2</sup>
Gang	9,57 m <sup>2</sup>
VR	4,24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	16,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	10,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>90,68 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	5,91 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	23,79 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ok, 2,55 m

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

Alle Flächen sind ca.-Angaben, Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen, 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.



Übersichtspl. 2.OG

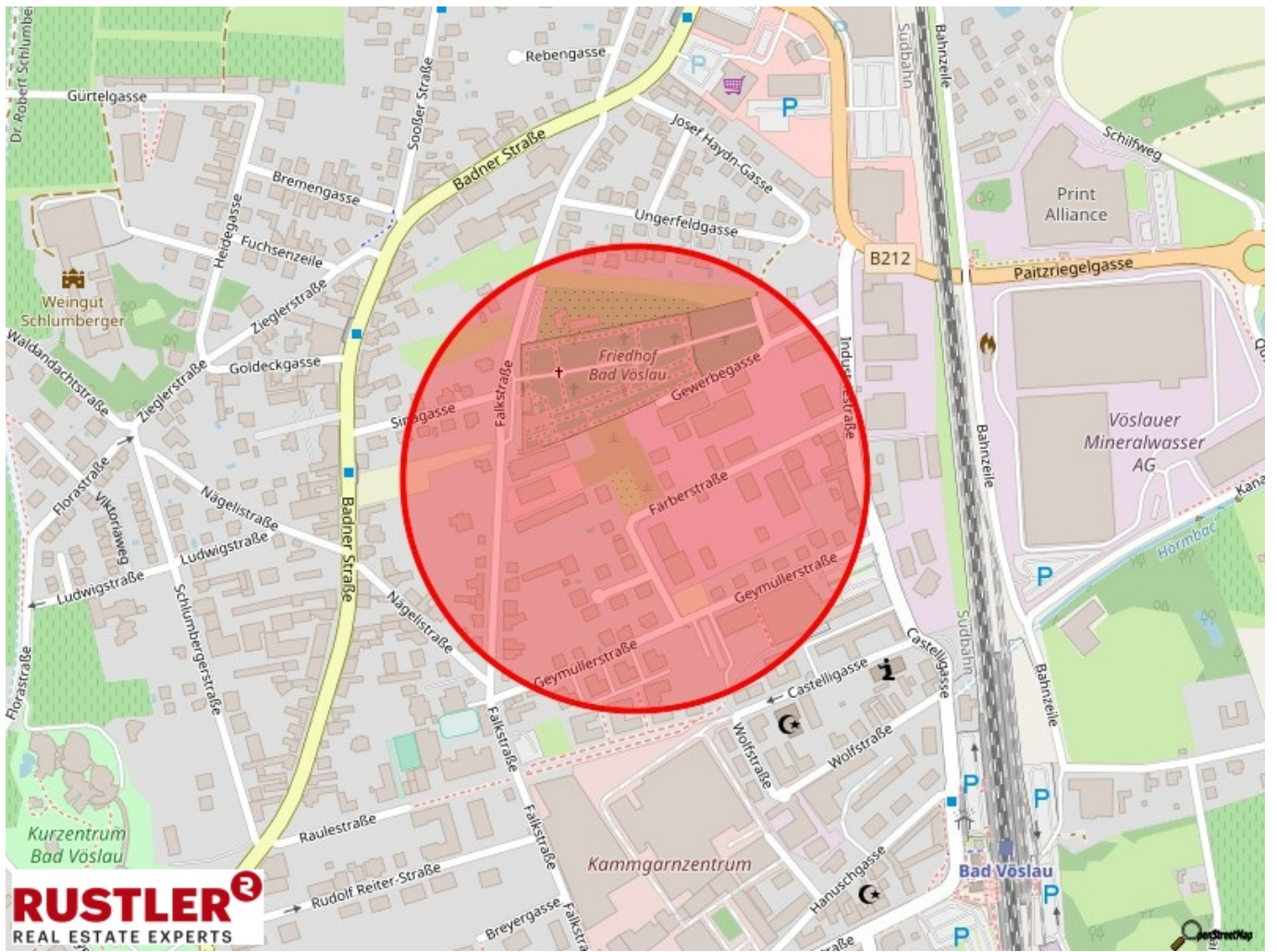


EIN PROJEKT DER



Färberstraße 15  
Projektentwicklung GmbH  
Bismarckstraße 2  
A-3500 St. Pölten

DATUM: 22.11.2023



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

## Objektbeschreibung

**IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU 4 Zimmer Familientraum mit tollem Freibereich**  
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. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 4-Zimmer • ca. 24 m<sup>2</sup> Terrasse • 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 • 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 • 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 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)