

## Familienwohnung mit Garten



Visualisierung Faerb

**Objektnummer: 141/79319**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	133,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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

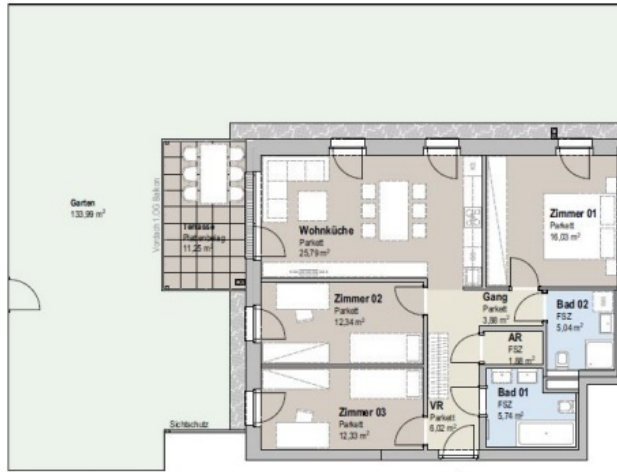


# Färber<sup>2</sup>

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 1, Top 01  
4-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



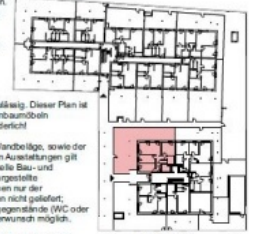
AR	1,88 m <sup>2</sup>
Bad 01	5,74 m <sup>2</sup>
Bad 02	5,04 m <sup>2</sup>
Gang	3,88 m <sup>2</sup>
VR	6,02 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,79 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	16,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	12,33 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>89,06 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	5,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,25 m <sup>2</sup>
Garten	133,99 m <sup>2</sup>
Reumhöhe	ca. 2,55 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Beauftragung infolge Behördenauflagen, haus technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundstehel Bereich sind möglich.

Bezügliche 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; strukturiert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sondenwunsch möglich. Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich betreiben wir uns vor.



- VR Vorräum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochinsel
- Aufenthaltsraum
- Nebenzimmer
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- Faßwerkzeug
- Waschbecken auf Sondenwunsch
- WC auf Sondenwunsch



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

Ein Projekt der



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

Datum:

25.05.2023

## Objektbeschreibung

**IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU Familienwohnung mit Garten** 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. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 4-Zimmer • ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse • ca. 134 m<sup>2</sup> Garten • N/W-Ausrichtung • 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 **www.farberstrasse15.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)