

Modernes Apartment mit großzügigem Balkon



Visualisierung Faerb

Objektnummer: 141/79327

Eine Immobilie von Rustler Immobilienreuehand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,69 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	389.000,00 €

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.



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 1, Top 09
3-Zimmer-Wohnung

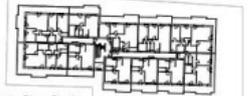
1.OBERGESCHOSS



AR	1,96 m ²
Bad 01	5,49 m ²
Gang	4,44 m ²
VR	6,17 m ²
WC	1,53 m ²
Wohnküche	26,42 m ²
Zimmer 01	14,18 m ²
Zimmer 02	12,50 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	72,63 m²
Kellerabteil	5,71 m ²
Balkon	11,02 m ²
Roomhöhe	ca. 2,56 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung inbegriffen Behördenaufgaben, heute technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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



Beizuliche 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, dergestalt. Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; strichliert dergestalt Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.



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

Übersichtsplan 1.OG



VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
KN	Kochinsel
	Aufenthaltsraum
	Nebensraum
	Sanitärraum
	Garten
	Terrasse/Balkon
FSZ	Festkleinzug



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

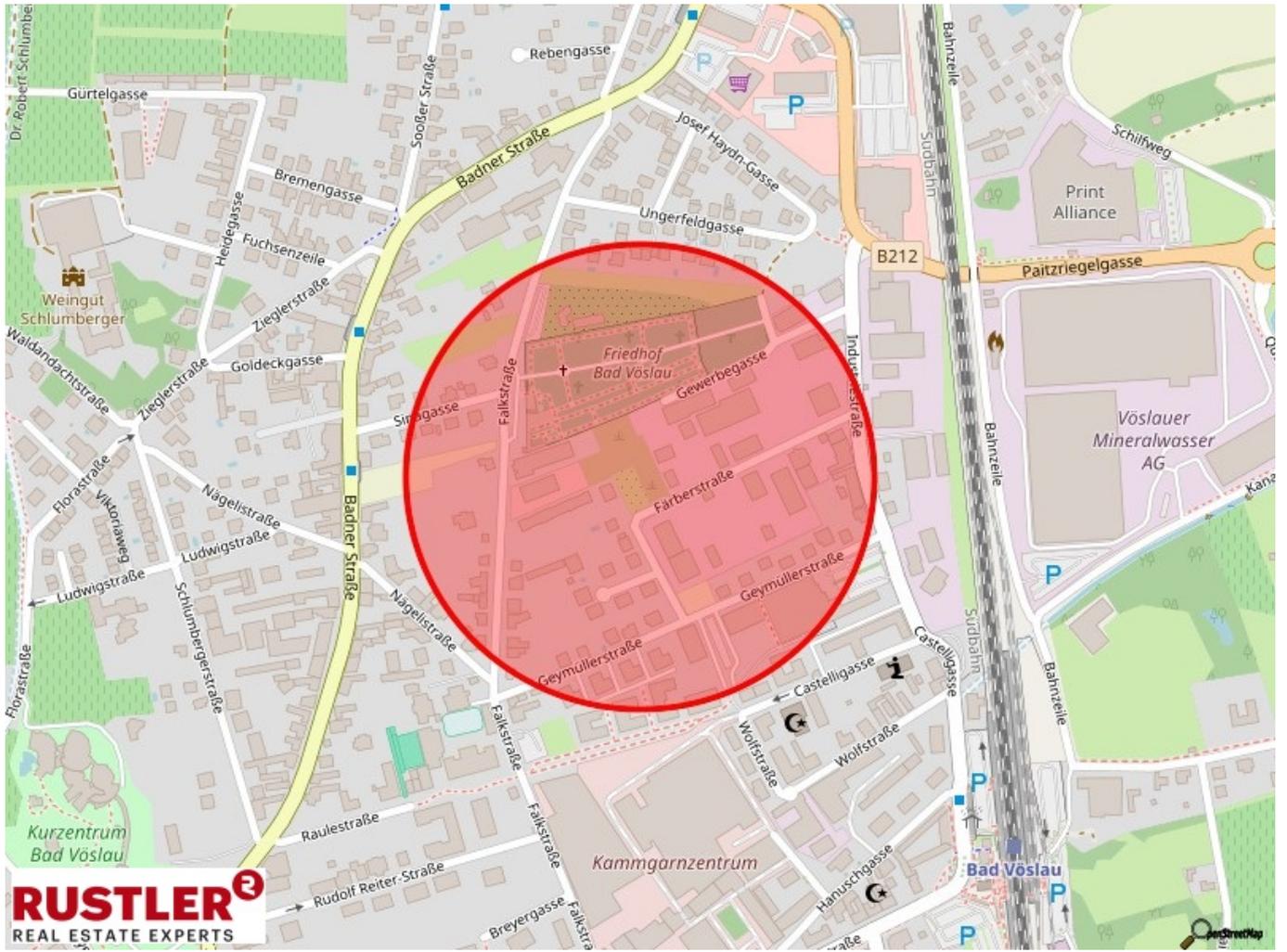
Ein Projekt der

nd NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

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

Datum:

20.05.2023



Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU Modernes Apartment mit großzügigem Balkon
In der Färberstraße 13-15 entstehen 40 freifinanzierte Neubauwohnungen in 2 Gebäudetrakten. Faerber² vereint zeitgemäßen Wohnraum und optimale Infrastruktur. Die repräsentativen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 50 bis 96 m² 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. 73 m² Wohnfläche • 3-Zimmer • ca. 11 m² Balkon • 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/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 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)