

**Stilvolles Wohnen mit Großzügigkeit und Charme -
Entspannen Sie auf Ihrem eigenen Balkon!**



Außen

Objektnummer: 141/79844

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	398.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

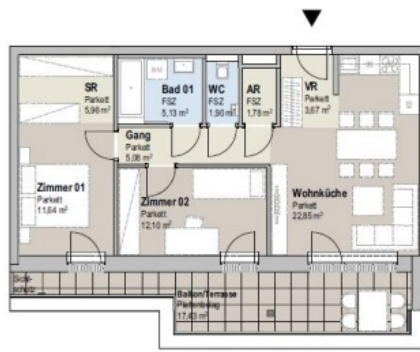
T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



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



Färber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bauteil B, Top 29 2. OBERGESCHOSS
3-Zimmer-Wohnung

AR	1,78 m ²
Bad 01	5,13 m ²
Gang	5,06 m ²
SR	5,96 m ²
VR	3,67 m ²
WC	1,90 m ²
Wohnküche	22,85 m ²
Zimmer 01	11,64 m ²
Zimmer 02	12,10 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	70,11 m²
Kellerteil	6,36 m ²
Balkon/Terrasse	17,43 m ²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung inbegriffen. Änderungen während der Bauausführung inbegriffen. Änderungen während der Bauausführung inbegriffen.

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



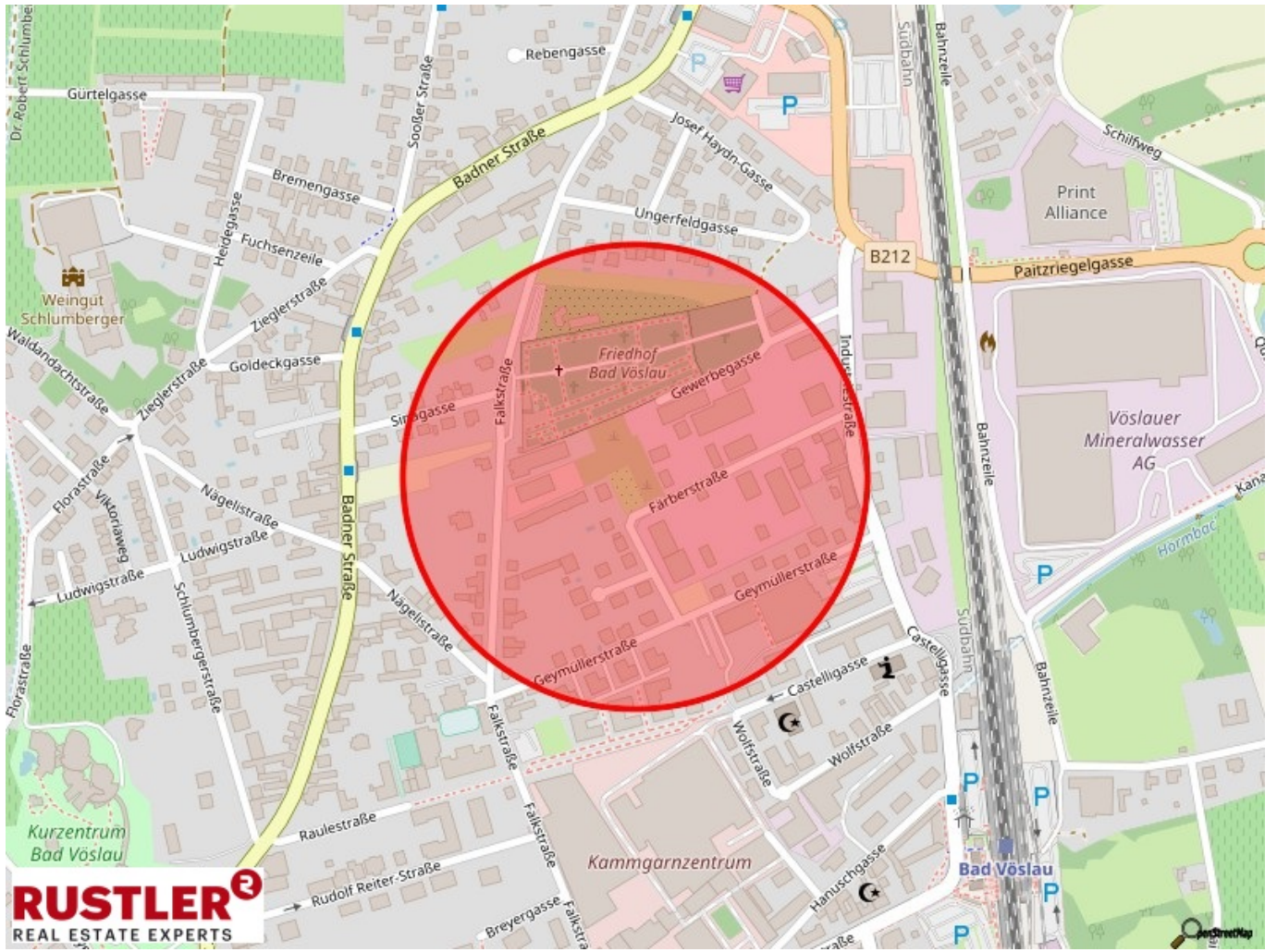
EIN PROJEKT DER



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

DATUM:

22.11.2023



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das mit einer einladenden Atmosphäre und großzügigem Platzangebot überzeugt. Diese Wohnung bietet Ihnen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 70,08 m² und einem beeindruckenden Balkon von ca. 29,47 m² den idealen Rückzugsort für erholsame Stunden. **Die Raumaufteilung umfasst:** > Abstellraum > Badezimmer > Gang > Vorraum > Wohnküche: ca. 22,38 m² > Zimmer 1: ca. 14,42 m² > Zimmer 2: ca. 12,16 m² Käufer-Provisionsfrei **HOHER WOHNKOMFORT** 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 **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 Q2/2024 **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) - Landeskrankenhaus Baden: 10 min (Auto) Bildungseinrichtungen: - NÖ Landeskinderkrippe - Schlosskinderkrippe: 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)