

## Top geschnittene Startwohnung mit Balkon



Außen

**Objektnummer: 141/79884**

**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>	53,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</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>	279.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Petra Merkader**

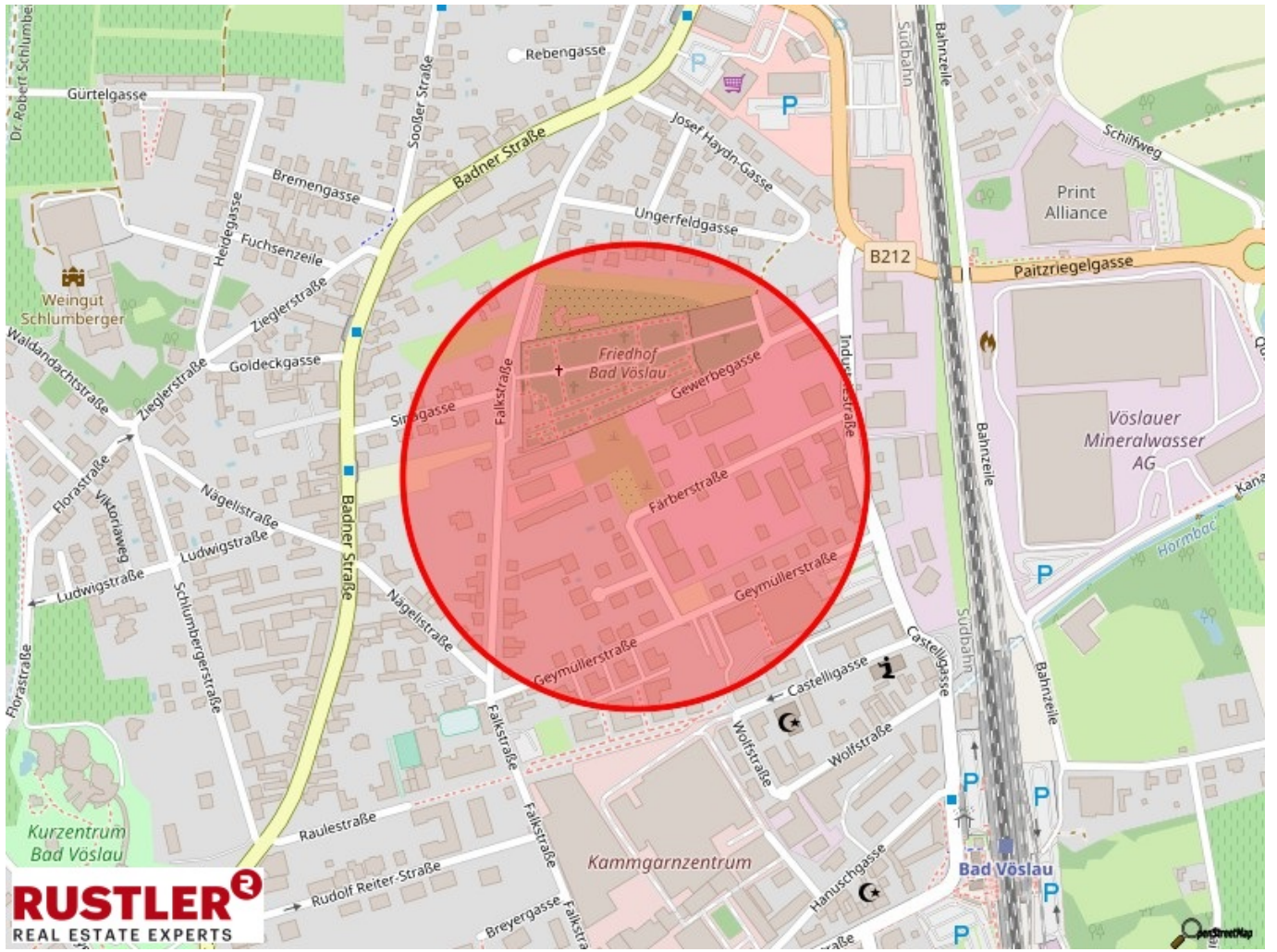
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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





## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau Top geschnittene Startwohnung mit Balkon 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. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 2-Zimmer • ca. 20,45 m<sup>2</sup> 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 • einbruchsichere 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](http://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)