

## **Attraktive Vorsorgewohnungen in Bad Vöslau - Provisionsfrei für Käufer:innen!**



**Objektnummer: 960/73943**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Färberstraße 13-15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	133,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	478.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340



 RENDER  
BILD



 REAL  
Immobilien



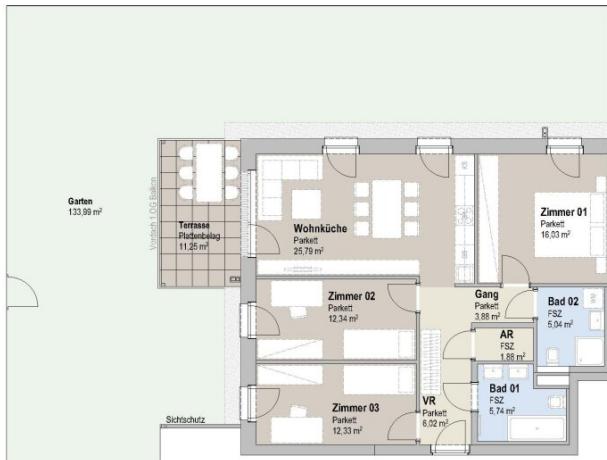
# Færber |<sup>2</sup>

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

## Bauteil A, Top 01

4-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



0 5 m



VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
KN	Kochnische
	Außenhalbraum
	Nebenraum
	Sanitärraum
	Garten
	Terrasse/Balkon
FSZ	Feinstahlzeug
	Waschbecken auf Sonderwunsch
	WC auf Sonderwunsch

AR	4.88 m²
Bad 01	5.74 m²
Bad 02	5.04 m²
Gang	3.88 m²
VR	6.02 m²
Wohnküche	25.79 m²
Zimmer 01	16.03 m²
Zimmer 02	12.34 m²
Zimmer 03	12.33 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	<b>89.05 m²</b>

Kellerabteil	5.85 m²
Terrasse	11.25 m²
Garten	133.99 m²

Raumhöhe ca. 2.55 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördeneuflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbödenoberkante.  
Längen- und Breitmaße  
Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.  
Divergenzen der Flächen bei Raumabmessungen und Türtiefen  
Bereichen sind möglich.

Beachtliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verantwortlich. Natursmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung: currendite Einrichtungsplanung. Der Käufer ist nur für die Verinzelung und wenigen nicht geliefert; strichiert eingerichtete Sanitärgenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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



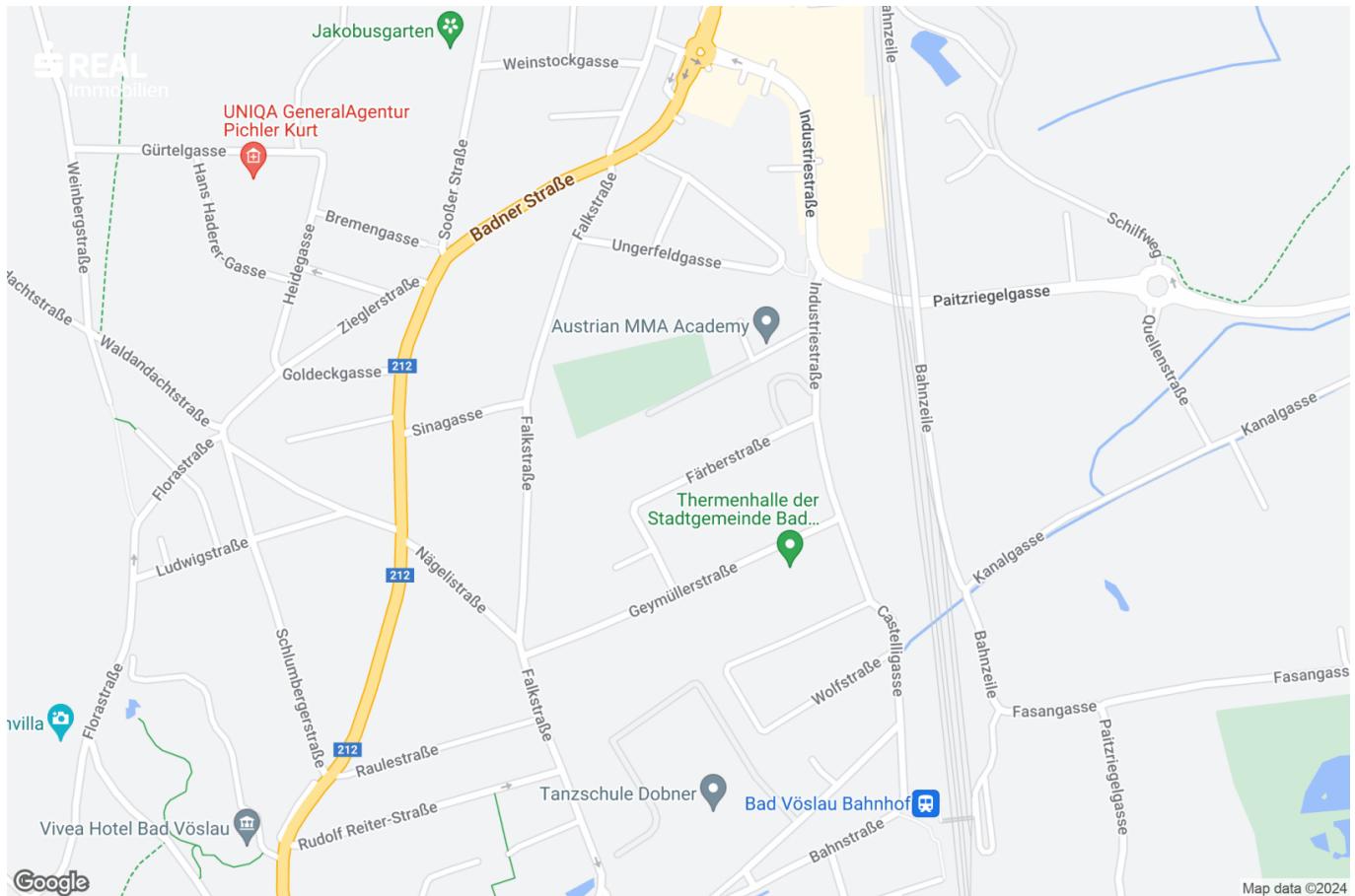
AV  
Übersichtsplan EG

EIN PROJEKT DER

**noe** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

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

22.11.2023



# Objektbeschreibung

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Nettokaufpreis für Anleger:innen.

Umgeben von viel Grün und dennoch „mittendrin“. Bad Vöslau hat sehr viel zu bieten: so zum Beispiel ein breit gefächertes Freizeit- & Kulturangebot. Die perfekte Lage des Wohnbauprojekts - fußläufig nur wenige Minuten zum Bahnhof - ist nur einer der vielen weiteren Vorzüge.

Die künftigen Bewohner:innen des Projekts Faerber<sup>2</sup> dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Die Wohnungen:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 50 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Tops mit persönlicher Freifläche:  
Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgarage
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2025
- Baustart bereits erfolgt
- Provisionsfrei für Käufer:innen

Faerber<sup>2</sup> steht für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur. Die repräsentativen Wohnungen gestalten sich durchdacht und freundlich hell - passend für Singles, Paare oder Familien sowie für alle Generationen. Jede Wohnung verfügt über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Hier gibt es – aufgeteilt auf zwei Baukörper – viel Platz für schönes Wohnen.

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:

- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume

- weiße Innentüren mit Holzzargen
- teilweise bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenenschutz
- 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

Bezugsfertig voraussichtlich 2025

**[www.faerberstrasse15.at](http://www.faerberstrasse15.at)**

Ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH

## Die Lage & Infrastruktur:

Rund 12.500 Einwohner (Stand: 1.1.2022) schätzen die hohe Lebensqualität, die Bad Vöslau (das Gemeindegebiet umfasst zusätzlich die Orte Gainfarn & Großau) zu bieten hat.

Die Tourismusgemeinde – rd. 35 km südlich von Wien am Abhang des Wienerwaldes zum Wiener Becken gelegen – ist neben den Thermalquellen auch für den Weinbau (Thermenregion) sowie für das Vöslauer Mineralwasser bekannt.

Die wichtige Rolle des Tourismus spiegelt sich auch im Bereich Bildung wider: seit 2009 ist Bad Vöslau „Universitätsstadt“: das ITM-College (für Fremdenverkehr) hat seinen Sitz nach Bad Vöslau verlagert. Studierende werden hier zu Tourismus-Manager:innen ausgebildet.

Infrastrukturell ist Bad Vöslau perfekt angebunden: neben der Eisenbahn (Südbahn), Autobahnanschlussstelle der Südautobahn (A2) und zahlreichen Busverbindungen (Buslinien der ÖBB sowie der WLB) befindet sich ein Flugplatz am östlichen Rand der Gemeinde. Zudem gibt es ein kostengünstiges „City-Taxi“.

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <450m  
Apotheke <525m  
Klinik <3.550m  
Krankenhaus <4.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <875m  
Einkaufszentrum <4.875m

### **Sonstige**

Bank <950m  
Geldautomat <950m  
Post <1.025m  
Polizei <1.150m

### **Verkehr**

Bus <300m  
Bahnhof <550m  
Straßenbahn <3.750m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap