

**Gemütliche Wohnung mit Terrasse und Garten!
Besichtigung vor Ort möglich**



Bild 6 final

Objektnummer: 141/79841

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	77,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	525.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

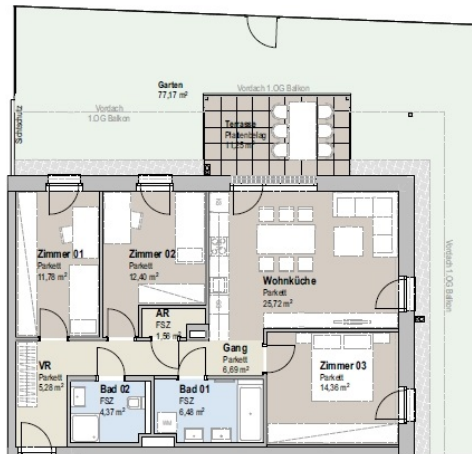


RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

© imagina.at

Stiege 2, Top 05 4-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



- VR Vorräum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochnische
- Aufenthaltsraum
- Nebenzum
- Sanitärzium
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinleinzug
- Washbecken auf Sonderwunsch

0 5 m



AR	1,56 m ²
Bad 01	6,46 m ²
Bad 02	4,37 m ²
Gang	6,89 m ²
VR	5,28 m ²
Wohnküche	25,72 m ²
Zimmer 01	11,76 m ²
Zimmer 02	12,40 m ²
Zimmer 03	14,36 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	88,64 m²
Kellerabteil	4,62 m ²
Terrasse	11,25 m ²
Garten	77,17 m ²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

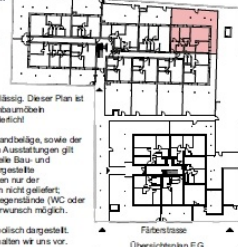
Unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgäben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

Baubtliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Hinrichlich 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; stichliert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Washbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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

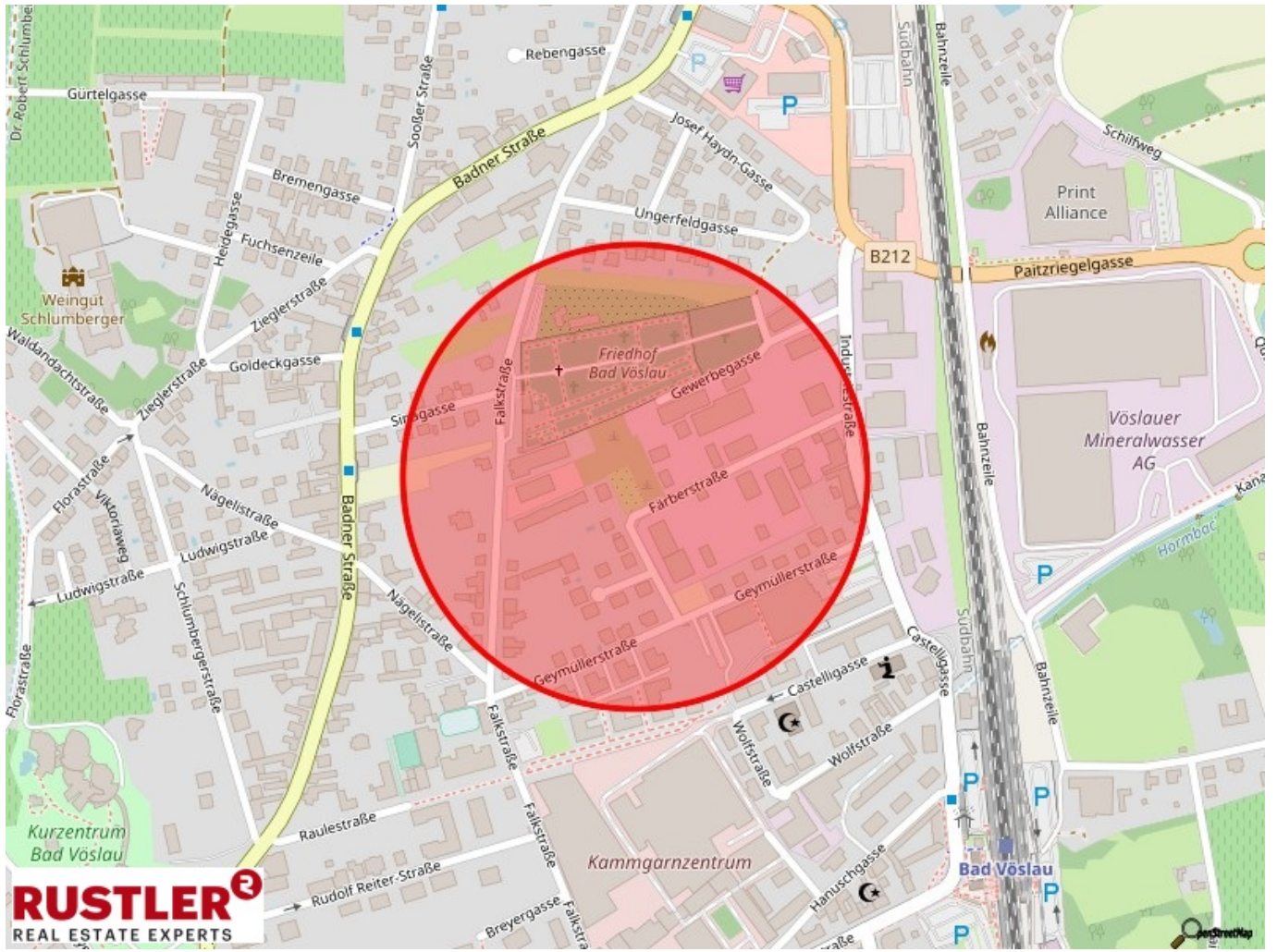


Ein Projekt der



DATUM: 11.12.2024

Färberstraße 15
Projektentwicklung GmbH
Rindlbergstraße 2
A-3100 St.Pöten



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau 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 Kinderspielfeld im Freien, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie ein Fahrradabstellraum sind nur einige der Vorzüge, die das Projekt zu bieten hat. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: • ca. 89 m² Wohnfläche • 4-Zimmer • ca. 11 m² Terrasse • ca. 77 m² Garten • W/O-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): 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)