Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau - Provisionsfrei für Käufer:innen

Objektnummer: 960/68850

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:	71,03 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	64,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	409.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Karl Fröschl

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340

REAL
Immobilien

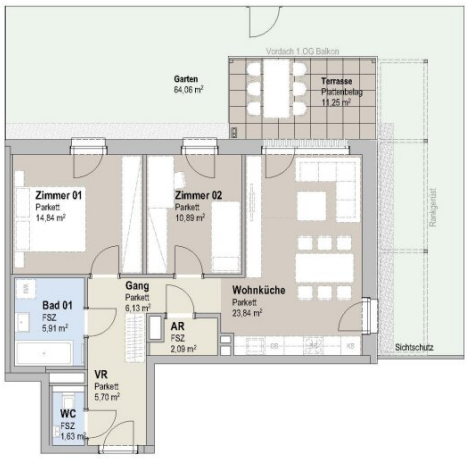
REAL
Immobilien
RENDER
BILD

REAL
Immobilien

Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Bauteil A, Top 02 ERDGESCHOSS
3-Zimmer-Wohnung



AR	2,09 m²
Bad 01	5,91 m²
Gang	6,13 m²
VR	5,70 m²
WC	1,63 m²
Wohnküche	23,84 m²
Zimmer 01	14,84 m²
Zimmer 02	10,89 m²
Wohnnutzfläche Gesamt	**71,03 m²**
Kellerabteil	5,85 m²
Terrasse	11,25 m²
Garten	64,06 m²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

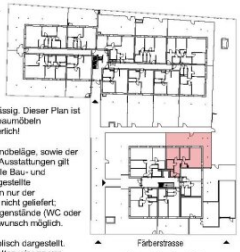
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

Baüübliche 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.



Übersichtsplan EG

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

0 5 m

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 22.11.2023

REAL
immobilien
Jakobusgarten
Weinstockgasse
UNIQA GeneralAgentur
Pichler Kurt
Gürtelgasse
Weinbergstraße
Hans Haderer-Gasse
Heidegasse
Bremengasse
Sooßer Straße
Badner Straße
Falkstraße
Ungerfeldgasse
Industriestraße
Schilfweg
Paitzriegelgasse
Zieglerstraße
Austrian MMA Academy
Waldandachtstraße
Goldeckgasse
212
Sinagasse
Quellenstraße
Kanalgasse
Florastraße
Färberstraße
Thermenhalle der
Stadtgemeinde Bad...
Ludwigstraße
Nägelistraße
Geymüllerstraße
Bahnzeile
Castelligasse
Wolfstraße
Fasangasse
Schlumbergerstraße
Raulestraße
Tanzschule Dobner
Bad Vöslau Bahnhof
Vivea Hotel Bad Vöslau
Rudolf Reiter-Straße
Bahnstraße
Google
Map data ©2024

Objektbeschreibung

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 Faerber² 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 m² bis 96 m² Wohnfläche
- alle Tops mit persönlicher Freifläche:
  Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Tiefgarage
- Fertigstellung: vorauss. Ende 2025
- **Baustart bereits erfolgt**
- Provisionsfrei für Käufer:innen

Faerber² 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 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/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

Bezugsfertig voraussichtlich 2025
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