

## Exklusive Eigentumswohnung in Bad Vöslau



IMG\_2607

**Objektnummer: 141/81735**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	133,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilienreuehand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

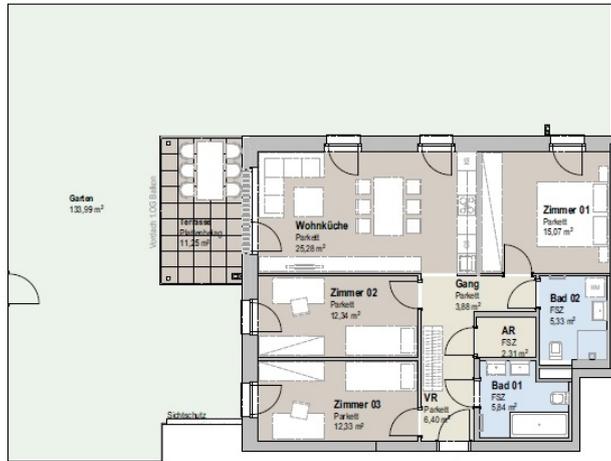
©imagina.at

# Färber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

## Stiege 1, Top 01 4-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochnische
- Außenraum
- Nebenzimmer
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinstholz
- Waschbecken auf Sonderwunsch
- WC auf Sonderwunsch

AR	2,31 m <sup>2</sup>
Bad 01	5,94 m <sup>2</sup>
Bad 02	5,33 m <sup>2</sup>
Gang	3,88 m <sup>2</sup>
VR	8,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	15,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	12,33 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>88,78 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	5,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,25 m <sup>2</sup>
Garten	133,99 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,55 m

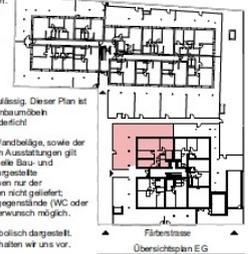
Unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

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

Hinichtlich 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; symbolisch dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

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



Ein Projekt der

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

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

DATUM: 11.12.2024

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung - provisionsfrei Diese hochwertig ausgestattete, freifinanzierte Neubauwohnung mit 4 Zimmern befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof in der idyllischen Stadt Bad Vöslau. Die Nutzfläche beträgt ca. 88,78 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch helle Räume, eine großzügige Terrasse mit ca. 11,25 m<sup>2</sup> sowie einen privaten Garten mit ca. 133,99 m<sup>2</sup> aus – perfekt für ein entspanntes Leben im Grünen. Elektrische Außenjalousien, ein hochwertiger Parkettboden, sowie Feinsteinzeug in Bad und WC bieten eine moderne Optik. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Die Nähe zu Wien bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Hauptstadt.