

# Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau  
[www.faerberstrasse15.at](http://www.faerberstrasse15.at)



EIGENTUMSWOHNUNGEN – PROVISIONSFREI

Ein Projekt der



NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

# Færber |<sup>2</sup>

## IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU

Die NID (NOE Immobilien Development GmbH) ist ein Immobilienentwickler mit Tätigkeitsschwerpunkt in Niederösterreich und Wien. Mit einem Projektvolumen von über 300 Mio. Euro ist die NID eines der größeren Entwicklungsunternehmen auf dem ostösterreichischen Markt.

Auf unserem Heimmarkt in Niederösterreich setzen wir herausfordernde Projekte um, die dem jeweiligen lokalen Standort wichtige Impulse geben und diesen wesentlich mitgestalten. In Wien legen wir besonderen Fokus auf überschaubare Projekte mit einer attraktiven Anzahl an Wohnungen, wobei ebenso hohe Qualität und ein entsprechend guter Preis im Mittelpunkt stehen.

Bei allen Projekten sind uns eine abgestimmte Architektur, nachhaltige Denkweise und Einbeziehung aller Stakeholder – um ein gutes Angebot an qualitativen, hochwertigen Neubauwohnungen mit attraktivem Preisniveau zu erzielen – besonders wichtig.

Wir freuen uns, wenn auch Sie uns beim Finden Ihrer Wunsch-Immobilie Ihr Vertrauen schenken.



# DATEN & FAKTEN

Ihr neues Zuhause

# 40

freifinanzierte Neubauwohnungen  
in 2 Baukörpern

FRÜHJAHR  
**2024**  
GEPLANTER  
BAUBEGINN

# 2025

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

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 sind es nur wenige Minuten zum Bahnhof, ist nur einer der vielen weiteren Vorzüge. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

KAUFPREISE

ab **228.000**  
Euro

## ZEITLOS & HOCHWERTIG

### Wohnkomfort

#### DURCHDACHTE GRUNDRISSE

- Wohnungsgrößen von rd. 50 bis 96 m<sup>2</sup> – passend für Singles, Paare oder Familien – und für alle Generationen.

#### ENERGIEEFFIZIENZ

- Daten gem. Energieausweis vom 15.12.2022. Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten.
- Spezifischer Heizwärmebedarf:  
Stiege 1: 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  
Stiege 2: 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

#### PRIVATE FREIFLÄCHEN

- Jedes Top verfügt über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon.

#### MEHR PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

- ansprechend gestaltete Allgemeinflächen
- Kinderspielplatz im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- zugeordnete Parteienkeller

witterungsgeschützte  
PKW-Stellplätze in der

## Tiefgarage

# 2 bis 4 Zimmer

Wohnungen mit

# rd. 50 bis 96 m<sup>2</sup>

# ca. 2.760 m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE

## zahlreiche Fahrrad- stellplätze

Indoor & Outdoor

## LASTENFAHRRÄDER

## DER UMWELT ZULIEBE

### Langfristig nachhaltig

Mit jeder Immobilie, die wir planen und realisieren, setzen wir nicht nur wichtige Impulse in der Stadt(teil)-Entwicklung, sondern gestalten Lebensräume. Wir erwerben Grundstücke, in denen wir viel Potenzial erkennen, entwickeln ein optimales & auf den jeweiligen Standort zugeschnittenes Konzept, kümmern uns um die Widmung. Und selbstverständlich arbeiten wir mit renommierten Architekten sowie heimischen Baufirmen an der Realisierung. Damit schaffen wir wertvolle Arbeitsplätze und sind wesentlicher Konjunktur-Motor – stets geleitet von großer sozialer und ökologischer Verantwortung.

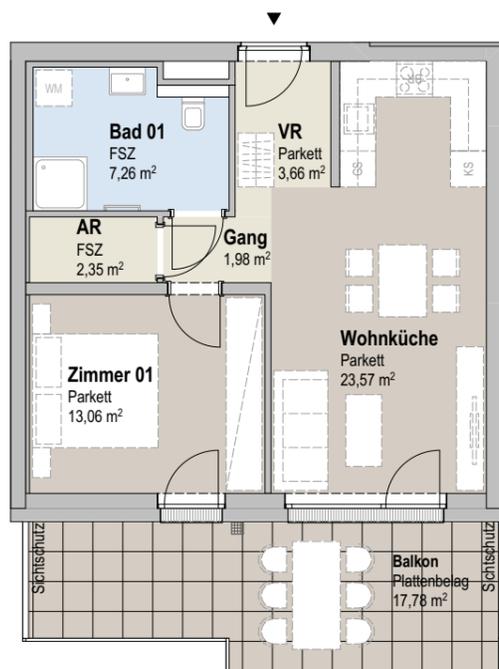
#### DIESER GEDANKE IST BEIM PROJEKT FAERBER<sup>2</sup> SPÜRBAR:

- optimale Flächennutzung
- moderne Energiestandards
- perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- verkehrsberuhigtes Projektumfeld: Projektareal ist oberirdisch frei von KFZ-Verkehr (durch die Tiefgarage)
- zahlreiche In- & Outdoor-Fahrradstellplätze
- Lastenfahrräder
- Energie-Management-System für E-Ladestationen
- aktuelle Mobilitätsinformationen an Monitoren in den Stiegenhäusern



# SPÜRBARER KOMFORT

Die Ausstattung im Überblick

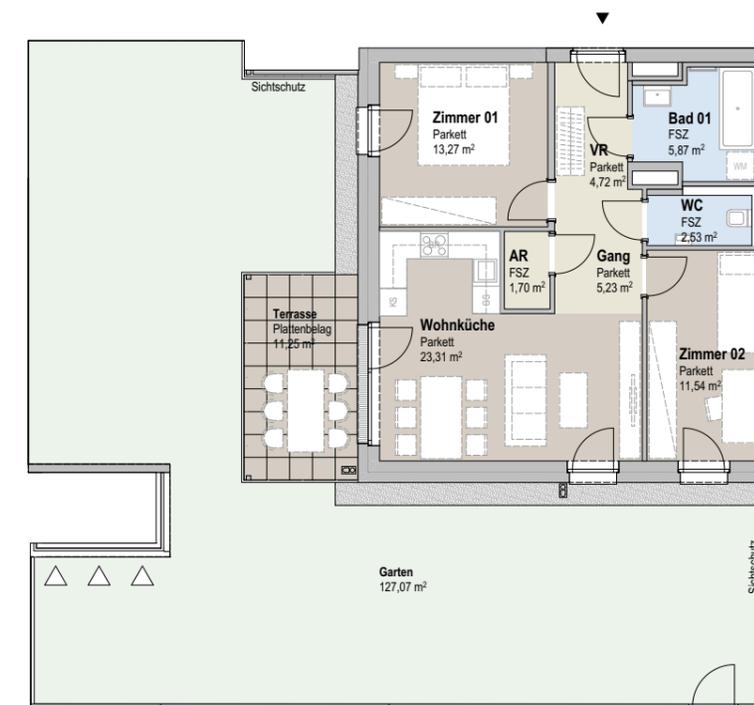


- + offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- + 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- + weiße Innentüren mit Holzzargen
- + tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- + funkbetriebener Außensonnenschutz
- + Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- + Fußbodenheizung
- + Anschluss-Möglichkeit für A1 und Magenta vorbereitet
- + einbruchhemmende Wohnungseingangstüren

Stiege 2 | Top 14

- + in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- + moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- + Acryl-Badewannen bzw. bodennahe Duschen
- + Energieeffizienz: Daten gem. Energieausweis vom 15.12.2022. Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten  
– spezifischer Heizwärmebedarf  
Stiege 1: 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  
Stiege 2: 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

Stiege 1 | Top 5





# OPTIMALE INFRASTRUKTUR INMITTEN DER STADT

Zuhause in Bad Vöslau

**Faerber<sup>2</sup>** steht für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur. Die repräsentativen Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Flächen von rund 50 bis 96 m<sup>2</sup> gestalten sich durchdacht und freundlich hell. Hier gibt es – aufgeteilt auf zwei Baukörper – viel Platz für schönes Wohnen.

**Rund 12.500 Einwohner** (Stand: 1.1.2022) schätzen die hohe Lebensqualität, die Bad Vöslau

(das Gemeindegebiet umfasst zusätzlich die Orte Gainfarn & Großbau) zu bieten hat. Tendenz steigend.

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-Managern ausgebildet.

Infrastrukturell ist Bad Vöslau perfekt angebunden: neben der Eisenbahn (Südbahn), Autobahnanschlussstelle der Südbahn (A2) und zahlrei-

chen Busverbindungen (Buslinien der ÖBB sowie der WLB) befindet sich ein Flugplatz am östlichen Rand der Gemeinde. Zudem gibt es ein kostengünstiges „City-Taxi“.

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle Bad Vöslau Bahnhof (Vorplatz)	8'	🚶
Bahnhof Bad Vöslau	9'	🚶
Flugplatz Vöslau	6'	🚗

## NAHVERSORGER & SHOPPING

Supermarkt	2'	🚗
Trafik	2'	🚗
Bäckerei	4'	🚗
Wochenmarkt	4'	🚗
Einkaufszentrum „Die Passage“, Leobersdorf	9'	🚗

## ÄRZTLICHE VERSORGUNG & APOTHEKEN

Allgemeinmediziner (Dr. Wolfgang Halbritter)	2'	🚶
Kinderärztin (Dr. Inge Willach)	6'	🚶
Apotheke (Unsere Sonnenschein Apotheke)	8'	🚶
Landesklinikum Baden	10'	🚶

## BILDUNGSEINRICHTUNGEN

NÖ Landeskindergarten – Schlosskindergarten	2'	🚶
Volksschule (Raulestraße 6)	7'	🚶
Sport Mittelschule Bad Vöslau (Raulestraße 9)	6'	🚶
Gymnasium Gainfarn (Petzgasse 36)	6'	🚶
BG & BRG Baden Frauengasse	9'	🚶
Internat. College of Tourism and Mgmt.	4'	🚶

🚶 = zu Fuß | 🚗 = Auto



Innenraumvisualisierung

# VIELSEITIGE MÖGLICHKEITEN

Die Umgebung entdecken

Ebenfalls ansprechend ist das breit gefächerte Gastronomie-, Sport- sowie Kulturangebot: Ob in die Therme, ins Museum, zum Wandern (Wein, Wald.Wasser-Wanderarena Bad Vöslau – 8 Hauptstrecken) oder zum Langlaufen (Triestingtal-Loipe im Wienerwald am Fuße des Peilensteins) bzw. Skifahren am Semmering – von Ihrer neuen Wohnung aus sind Sie in kurzer Zeit in Ihrem individuellen Freizeitparadies.

## KULTUR & FREIZEIT

Schlosspark 3' 🚗  
Kurpark Bad Vöslau 4' 🚗

Geymüllerhalle (Veranstaltungsstätte) 3' 🚶  
Thermenhalle 4' 🚶  
(Mehrzweckhallen, Kegelbahnen) 3' 🚗  
Thermalbad Bad Vöslau 4' 🚗  
Wasserspielplatz 4' 🚗  
Stadtmuseum 4' 🚗  
Puppenkunstmuseum 4' 🚗  
Stadtbücherei 4' 🚗  
Tennis (Waldtennis Club) 5' 🚗  
Telefonmuseum 6' 🚗  
Austrian Aviation Museum 6' 🚗  
Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläumswarte 15' 🚗  
Burgruine Merkenstein 32' 🚗



## ENTFERNUNGEN

Bad Vöslau Bhf. – Wr. Neustadt Hbf. 15' 🚶  
Bad Vöslau Bhf. – Bhf. Wien Meidling 23' 🚶  
Bad Vöslau Bhf. – Wien Hbf. 29' 🚶  
Bad Vöslau Bhf. – Flughafen Wien Schwechat 54' 🚶

Projektadresse – Pottenstein 16' 🚗  
Projektadresse – Puchberg/Schneeberg Bhf. 38' 🚗  
Projektadresse – Semmering (Kurort) 41' 🚗

Projektadresse – Neufelder See (NÖ) 26' 🚗  
Projektadresse –  
Familypark St. Margarethen-Berg 40' 🚗  
Projektadresse – Naturbad Mörbisch a. See  
(Neusiedlersee, Bgld.) 50' 🚗

🚶 = zu Fuß | 🚗 = Auto | 🚆 = Zug

# Færber | 2

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

**Medieninhaber & Herausgeber:** Færberstraße 15 Projektentwicklung GmbH – ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH (NID), Rennbahnstraße 2, 3100 St. Pölten.

Diese Broschüre sowie die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden.

**Fotos & Visualisierungen:** Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Projekts zum Zeitpunkt der Erstellung. Sämtliche Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keinerlei Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Projekts bzw. die finale Ausstattung der dargestellten Tops.

S.7: istock.com | barnardbodo  
S.8: istock.com | nd3000  
S.10: istock.com | BartekSzewczyk | anzeletti  
S.11: istock.com | bulatovic | Sergei Gnatiuk | Uwe Moser

**Visualisierungen:** Renderbild  
**Grafik:** Heidrun Kogler  
**Stand:** Feber 2024



Ein Projekt der



NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

Tel.: +43 2742 93089-300 | Rennbahnstraße 2 | 3100 St. Pölten  
office@nid.immo | www.nid.immo  
faerberstrasse15@nid.immo | www.faerberstrasse15.at