

**Wohnen am Felser See Miete mit Kaufoption! Seezugang!**



**Objektnummer: 25284**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3481 Fels am Wagram              |
| <b>Baujahr:</b>          | 2013                             |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 91,44 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 91,44 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                |
| <b>Keller:</b>           | 3,87 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.075,99 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 794,45 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.013,81 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 219,36 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>       | 62,18 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

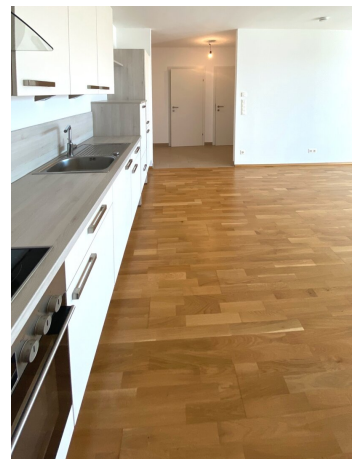
**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

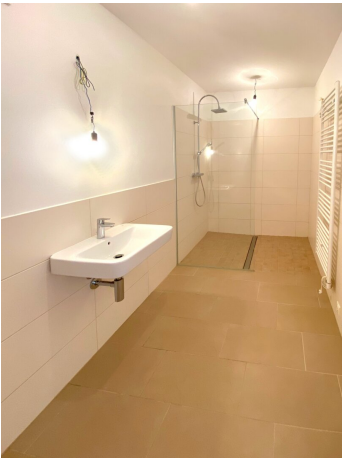
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

min zur













# Objektbeschreibung

## Lage

Fels am Wagram ist eine **Marktgemeinde im Bezirk Tulln** in Niederösterreich. Fels am Wagram liegt **40 Kilometer westlich von Wien** und ist hervorragend durch die **Autobahn S5** und den **Kremser-Ast der Franz-Josefs-Bahn** angebunden. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 29,51 km<sup>2</sup>. Davon sind 56 % landwirtschaftliche Nutzfläche, 27 % Weingärten und 8 % sind bewaldet. Die Marktgemeinde bietet Kunst in Kultur in Form von **mehreren Kunsthäusern und Museen**. **Traditionelle Weinbaubetriebe** und **Heurigen** ergänzen die Ortschaft mit ihrem typisch österreichischen Charme. Die **naturlassene Landschaft** im Thürntal eignet sich wunderbar für den **Radsport** oder **Wandertage** mit der ganzen Familie.

## Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude mit **25 Wohnungen** besticht durch die **nahe Lage zum Felser See**, die **moderne Bauausführung** und ein **hochwertiges Erscheinungsbild**. Der **Felser See** ist ein **privater, künstlich angelegter Badesee**, der für die Bewohner dieses Objektes zugänglich ist. Das Gebäude verfügt über ein **Erdgeschoß** und **zwei Obergeschoße**. Alle Wohnungen verfügen über **Balkone** oder **Terrassen**, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen **Garten**. Außerdem stehen insgesamt **25 KFZ-Stellplätze** zur Verfügung.

## Verkehrsanbindung

- **Bahn:** Vom Bahnhof Fels am Wagram gibt es stündlich Verbindungen nach Krems und Wien.
- **Straße:** Die wichtigste Straßenverbindung ist die Kamptal Straße B34 mit einer Anbindung zur Stockerauer Schnellstraße S5.

## Zur Wohnung

Die gut aufgeteilte **4 Zimmerwohnung** im **1. Obergeschoss** betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den zentralen **Zugang** zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Das **Badezimmer** mit einer großen, **verglasten Duschkabine** ist vom Flur aus zugänglich.. Die **Toilette** ist separat angelegt worden. Beide Nassräume sind durchgehend mit **modernen Fliesen** ausgestattet. Ein



**Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das **Master-Schlafzimmer** bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen **Wandschrank**. Andere 2 Zimmer können als **Kinderzimmer** und **Büro** genutzt werden. Der Wohn-Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Von diesem haben Sie Zugang zum Balkon. Die **großen Fensterfronten** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Der sonnige, **idyllische Balkon** gewährt Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder das sonntägliche Frühstück im Freien. Eine **Fußbodenheizung** sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

### **Haustiere sind erlaubt!**

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von **ca. 91,44 m²**, und einen **ca. 10,87 m²** großen Balkon.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- zusätzliche 2 Zimmer
- Wohn-Essbereich inkl. Küche mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit verglaster Dusche
- separat angelegtes WC
- Abstellraum

### **Kosten - Mietaktion**

Die Miete beträgt **€ 1213,81 inkl. BK**, die wird in den ersten 6 Monate um **€ 200,00 netto** reduziert, somit beträgt diese **€ 1013,81 inkl. BK**. Zusätzlich kommen noch **€ 74,62 brutto** an **Heizkosten** und **Warmwasserkosten** pro Monat dazu. Ein **KFZ-Stellplatz** kann um **€ 45,00 brutto** pro Monat dazu gemietet werden.

**Haustiere sind erlaubt!**

## **Übergabe**

Dieses Objekt ist ab April 2024 beziehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap