

**Traumhafte Mietwohnung mit 5 Zimmern für Großfamilien
oder Wohngemeinschaften – mit Zugang zum Felser See -
Kaufoption**



Objektnummer: 25294

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,20 m ²
Nutzfläche:	115,20 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.375,99 €
Kaltmiete (netto)	910,40 €
Kaltmiete	1.186,79 €
Betriebskosten:	276,39 €
Heizkosten:	58,77 €
USt.:	130,43 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

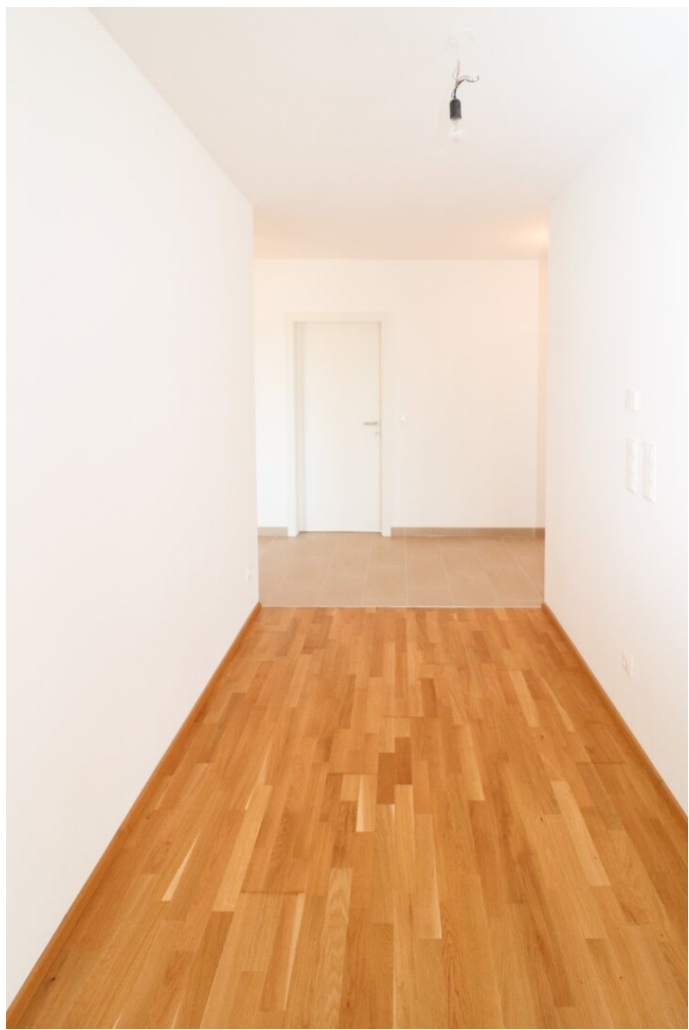
Eszter Virasztó

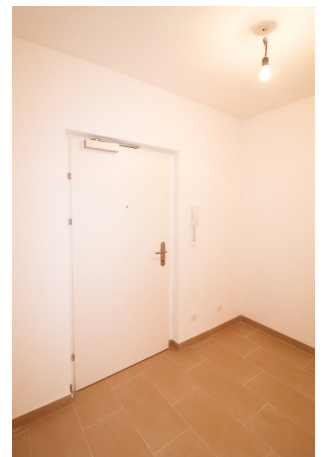
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702















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 km². 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 Badensee**, 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 **5-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. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Duschbadewanne und ein **separat angelegtes WC**. Beide Nassräume sind **durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet**. Zwei der drei

Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich das dritte als **Master-Bedroom** auszeichnet, da es eine Spur größer ist. Die **anderen drei Schlafräume** bieten sich idealerweise als **Kinderzimmer** oder **Büros** an. Der Wohn- Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Durch diesen haben Sie Zugang zum Balkon. Die **großen Fenster** 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.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 115,20m²**, zusätzlich **ca. 11,15m² Balkon**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- separat angelegtes WC
- 1 größeres Master-Schlafzimmer
- 3 weitere Zimmer
- Wohn- und Essbereich inkl. Küche, mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit verglaster Dusche

Kosten - Mietaktion

Die Miete beträgt **€ 1.525,47 inkl. BK**, die wird in den ersten 6 Monate um **€ 200,00 netto** reduziert, somit beträgt diese **€ 1.305,47 inkl. BK**. Zusätzlich kommen noch **70,52 € brutto** an **Heizkosten** und Warmwasserkosten pro Monat dazu. Ein **KFZ-Stellplatz** kann um **€ 45,00 brutto** pro Monat dazu gemietet werden.

Übergabe

Dieses Objekt ist ab sofort 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