

## Wohnen am Felser See - mit Seezugang



**Objektnummer: 25276**

**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>       | 94,54 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 94,54 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 3,88 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.465,19 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.024,28 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.268,84 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 244,56 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 60,42 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 135,93 €                                |
| <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 8 703











# 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 **naturbelassene 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 Badese**, 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 schicke 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 Dusche ausgestattet und es gibt ein **separates WC**. Beide Nassräume sind durchgehend mit **modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche

Alltagsgegenstände. Die Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als **Master-Bedroom** das rechte auszeichnet, da es eine Spur größer ist. Die zwei weitere **Schlafräum** bietet sich idealerweise als **Kinderzimmer** oder **Büro** an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Der **Wohn- Essbereich** ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Küchengeräten** ausgestattet. Von diesem Raum aus hat man 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 ein sonntägliches Frühstück im Grünen. Eine **Fußbodenheizung** sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von ca. 94,54 m<sup>2</sup>**, zuzüglich **ca. 11,16m<sup>2</sup> Balkon**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit verglaster Dusche
- separat angelegtes WC
- Abstellraum

Ein **KFZ-Stellplatz** kann um **€ 50,00** brutto pro Monat dazu gemietet werden.

**Haustiere sind erlaubt!**

## **Übergabe**

Diese Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <2.500m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap