

**VERKAUFT - Wohnen am See - 4 von 4!**



**Objektnummer: 1122**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## 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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06  
H +43 664 22 98 981

F +

Ge  
Ver

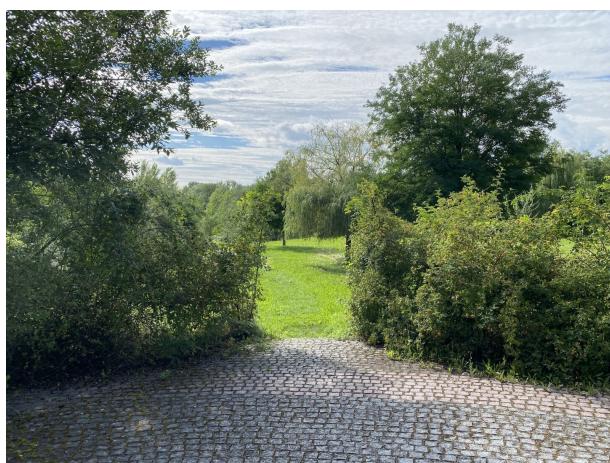
















 **RE/MAX Magic**  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

# Objektbeschreibung

**Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause – und es fühlt sich an wie Urlaub.**

Ein kleiner See, eingebettet in die sanfte Landschaft des Wagram. Die Luft ist klar, die Nachbarschaft gewachsen, eine Gemeinschaft, die sich hier bewusst angesiedelt hat. Nur eine knappe Dreiviertelstunde von Wien entfernt, über die Schnellstraße bequem erreichbar – und doch eine eigene Welt für sich.

Hier, in **Thürntal bei Fels am Wagram**, entstand eine **Wohnhausanlage aus zwei Baukörpern**, die sich harmonisch in die Natur einfügen. Jede Wohnung wurde **individuell geplant**, mit Charakter und Gespür für Menschen, die mehr suchen als Standardgrundrisse.

Das Besondere: Mit Ihrer Wohnung erwerben Sie auch einen **ideellen Anteil am See** – und damit Ihr ganz privates Seebad. Eine großzügige, sonnige Liegewiese, ein direkter Zugang zum **glasklaren Wasser**, absolute Privatsphäre durch die Umzäunung: Hier ist Sommer nicht nur eine Jahreszeit, sondern ein Lebensgefühl.

Ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, Erwachsene entspannen und Freunde zusammenkommen. Ein Ort, der nicht geteilt werden muss – denn Zutritt haben nur jene, die hier auch wohnen.

**Ein Paradies, das nur Ihnen gehört – und das ganze Jahr über darauf wartet, entdeckt zu werden.**

## ? Wohnung Nr. 4 – Top 5 im Haus 2

**Erstbezug** – Sonne, Licht und Offenheit empfangen Sie in dieser südseitig ausgerichteten Wohnung im 1. Stock. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohnraum, der Weite, Komfort und ein angenehmes Lebensgefühl vereint.

Vom **Vorzimmer** aus öffnet sich eine elegante **Glastür** in den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohnraum, hell, offen und freundlich gestaltet, mit Blick auf den Balkon. Die offene Küche fügt sich harmonisch ein, ein praktischer **Abstellraum** in Griffweite – ideal, um Ordnung zu halten und den Wohnbereich großzügig zu belassen.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen **Balkon**, der auch vom angrenzenden Schlafzimmer zugänglich ist – ein sonniger Rückzugsort, um frische Luft zu genießen oder den Blick in die Natur schweifen zu lassen. Und wenn Sie mal abends nicht schlafen können, dann können Sie statt Schäfchen die Sternschnuppen zählen.

Das **Badezimmer** nebenan empfängt Sie in eleganten **Beigetönen**, ausgestattet mit Wanne, Dusche und hochwertigem **Steingut**. Harmonische Farben und sorgfältig ausgewählte Armaturen schaffen einen Ort, an dem der Tag entspannt beginnt oder ausklingt.

Helle Eichenholzdielen, die Wärme und Natürlichkeit ausstrahlen, sanft regulierbares Licht durch Außenjalousien, die Sicherheitstüre für ein gutes Gefühl, und kleine, liebevoll ausgesuchte Details – hier spürt man sofort, dass jedes Element dem Wohlbefinden dient.

Das ganz besondere Extra dieser Wohnung: Ihr **ideeller Seeanteil** schenkt Ihnen exklusiven Zugang zu einem privaten Seebad – mit sonniger Liegewiese, glasklarem Wasser und ungestörter Privatsphäre. Ein Sommerrefugium, das nur den Bewohnern gehört und jeden Tag zum Erlebnis macht.

Hier wohnen Sie **hell, offen und naturnah** – und als Erstbezug genießen Sie das besondere Wohngefühl eines komplett neuen Zuhauses, direkt am eigenen See.

Der Preis: € 225.000,--

Nicht nur diese Wohnung ist zu haben:

Insgesamt sind noch 3 **Einheiten** frei – **diese + zwei weitere**.

Unterschiedliche Zuschnitte, gleicher Bonus: **privates Seebad** inklusive.

Schlendern Sie durch **alle drei freien Wohnungen**,

atmen Sie **Seeluft** und testen Sie das Wohngefühl vor Ort.

Keine Bühne, kein Druck – nur Sie, die Wohnungen und ein Hauch Sommer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)