# Seezugang - Exklusive Dachgeschosswohnung mit Kaufoption



**Objektnummer: 25262** 

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3481 Fels am Wagram

Baujahr:2013Zustand:NeuwertigAlter:NeubauWohnfläche:128,42 m²Nutzfläche:128,42 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 2

**Keller:** 3,93 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 25,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Gesamtmiete
 1.999,21 €

 Kaltmiete (netto)
 1.389,00 €

 Kaltmiete
 1.716,26 €

 Betriebskosten:
 327,26 €

 Heizkosten:
 92,77 €

 USt.:
 190,18 €

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 8 703



































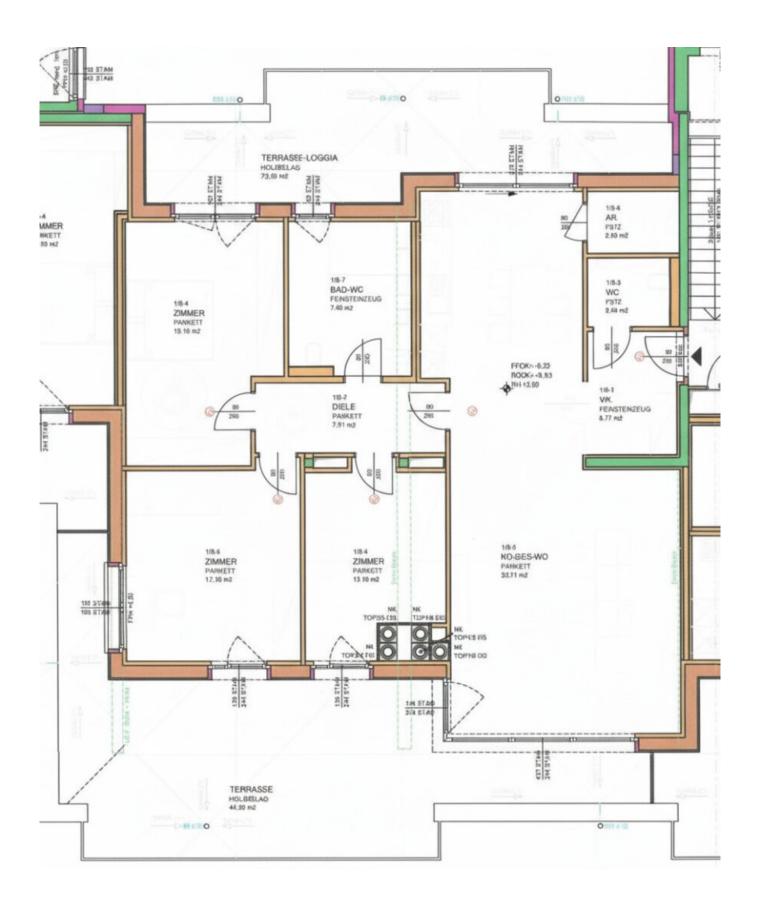












## **Objektbeschreibung**

## 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 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 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 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**

Durch den **gepflegten Eingangsbereich** kann man die gut aufgeteilte **4-Zimmerwohnung** im 2. Obergeschoss betreten. Dieser bietet **ausreichend Platz** für Ihre Garderobe und den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich steht das Badezimmer mit großer **verglaster Dusche**?????? zur Verfügung. Die Toilette ist separat angelegt worden. Beide Nassräume sind **durchgehend** mit **modernen** 

Fliesen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Die drei Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als Master-Bedroom das untere auszeichnet, da es Zugang zur Dachterrasse bietet. Die anderen Schlafräume bieten sich idealerweise als Kinderzimmer oder Büros an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Der Wohn-Essbereich ist mit einer Einbauküche sowie

modernen Gerätschaften ausgestattet. Die großen Fenster sorgen für viel Licht im Wohnraum, der helle Parkett lässt den Raum offen und freundlich wirken. Die 2 sonnigen, idyllischen Terrassen gewähren Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder das sonntägliche Frühstück im Freien. Auch ein Abend mit engsten Freunden und Familie würde sich hier anbieten. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 118,53m² und zusätzlich zwei Terrassen mit 69,43m².

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum und Flur
- 1 Master Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- 2 weitere Schlafzimmer oder Büros
- Badezimmer mit verglaster Dusche
- Wohn- und Essbereich inkl. Küche und Zugang zur Dachterrasse
- separates WC
- Abstellraum

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

## **Befristung**

Die Wohnung wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet.

# 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 <3.500m 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