

## Seezugang - Exklusive Dachgeschosswohnung



**Objektnummer: 25262**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	128,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.038,51 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.389,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.721,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	332,20 €
<b>Heizkosten:</b>	122,71 €
<b>USt.:</b>	194,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

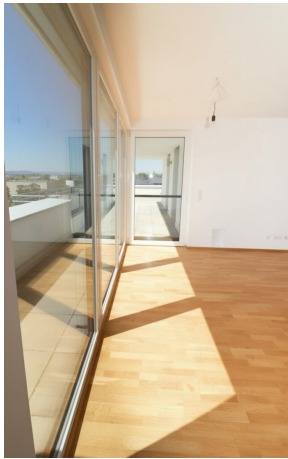
## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

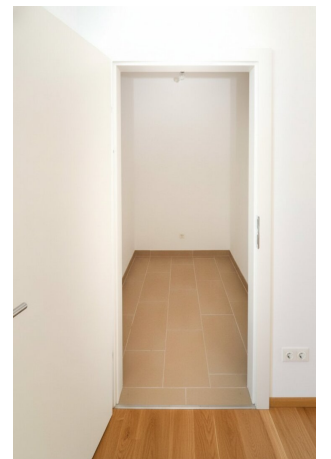
T +43 676 8 50 60 8 703



















# 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

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. 118,53m<sup>2</sup>** und zusätzlich **zwei Terrassen mit 69,43m<sup>2</sup>**.

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 <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