

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Seezugang



Objektnummer: 25802

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,42 m ²
Nutzfläche:	128,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	545.000,00 €
Betriebskosten:	327,26 €
USt.:	32,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

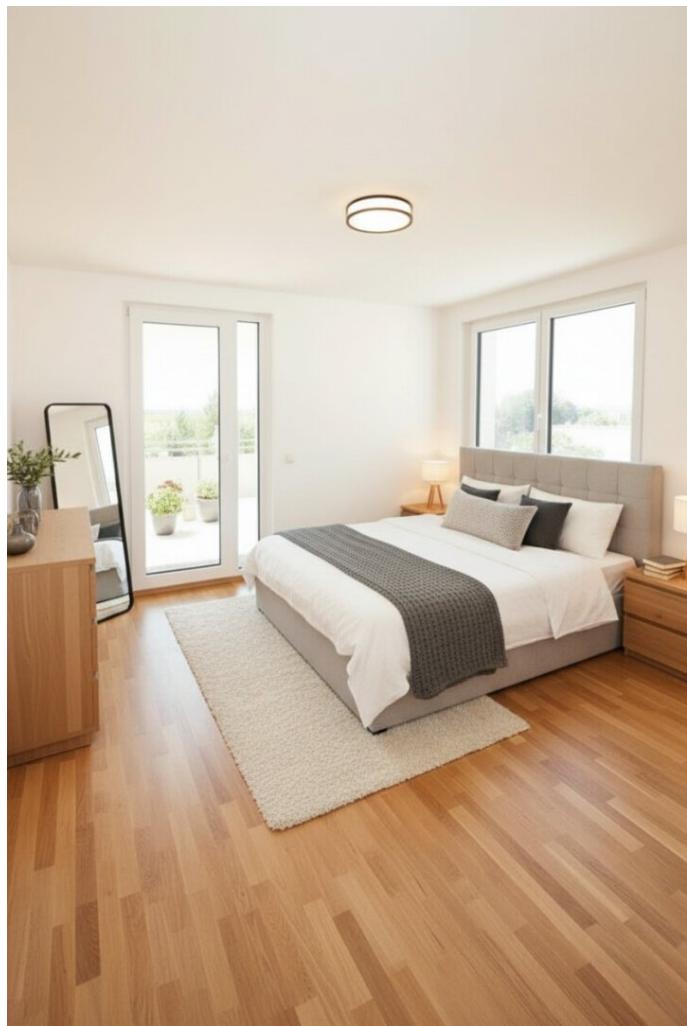
T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















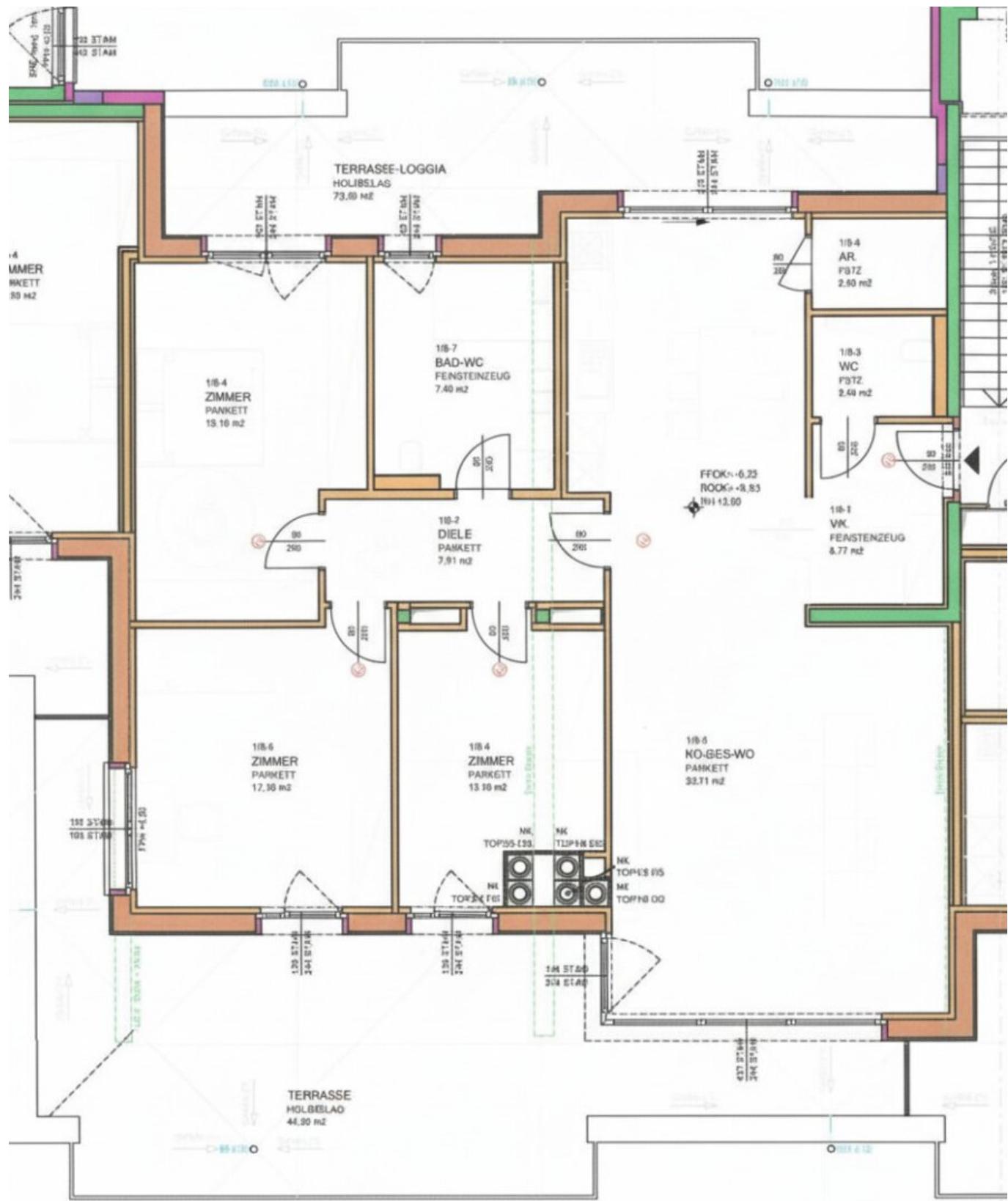




Paul & Partner Immobilien, Investments







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 **verglaste 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

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.

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