

## **Wohnen am Felser See - mit Seezugang**



**Objektnummer: 25257**

**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>	59,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	965,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	677,79 €
<b>Kaltmiete</b>	829,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,43 €
<b>Heizkosten:</b>	44,98 €
<b>USt.:</b>	90,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

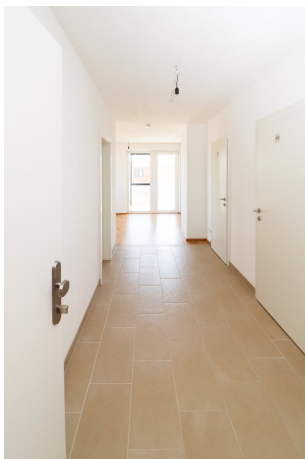
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

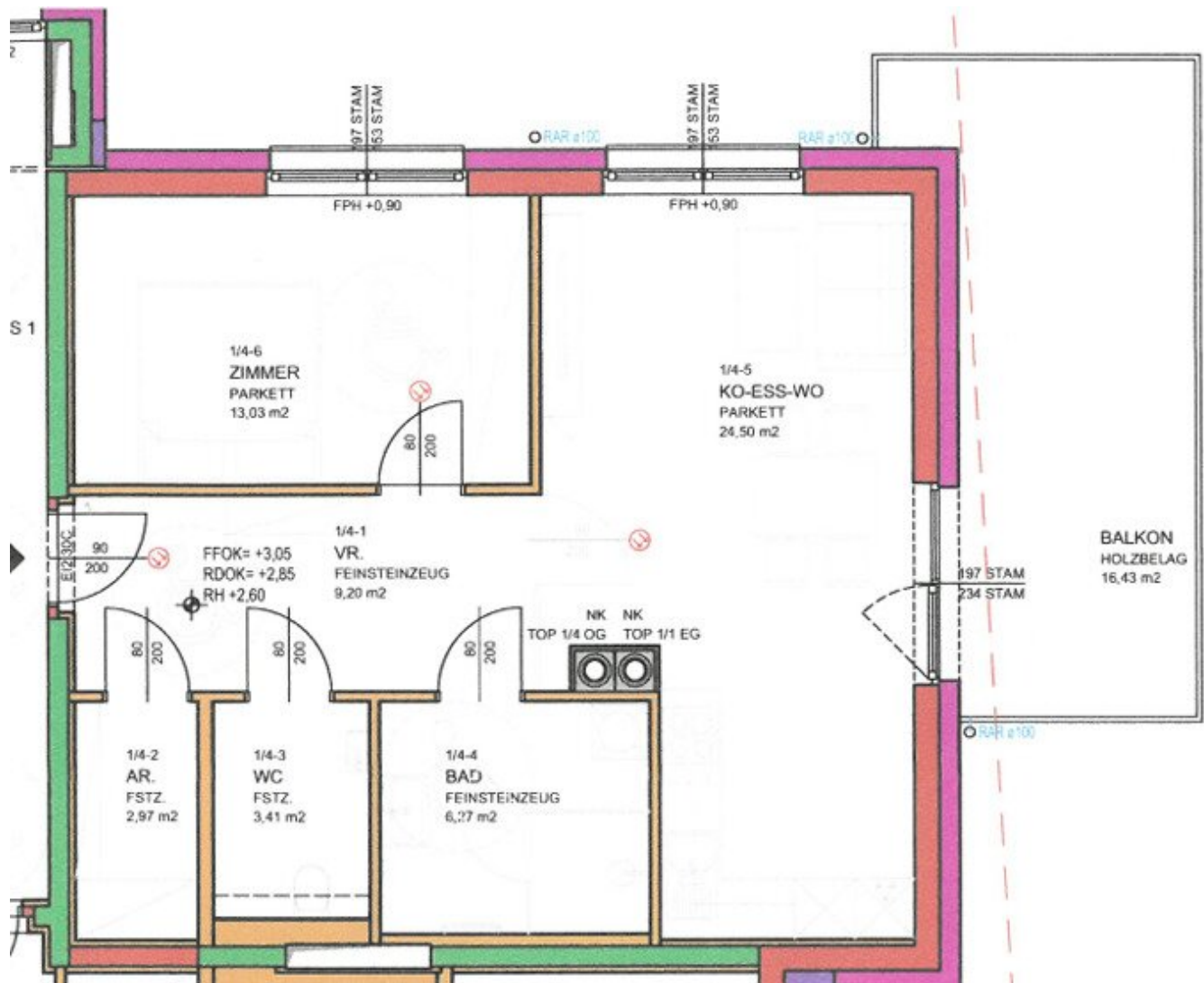












# Objektbeschreibung

## 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 schöne **2-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. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das modern geflieste Badezimmer mit Dusche und separat angelegtem WC. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das

Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen **Wandschrank**. 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. 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 verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 59,38m<sup>2</sup>** und zusätzlich einen **Balkon mit 16,43 m<sup>2</sup>**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

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

Diese Wohnung kann man mit 01.09 übernehmen, nach Vereinbarung geht auch früher.

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