

Seeresidenz mit privaten Seezugang - Ihr Rückzugsort am Wasser



Objektnummer: 25967

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	751,27 €
Kaltmiete (netto)	483,36 €
Kaltmiete	634,77 €
Betriebskosten:	151,41 €
Heizkosten:	44,98 €
USt.:	71,52 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

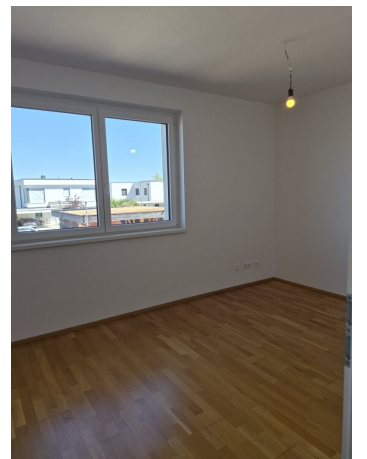
Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

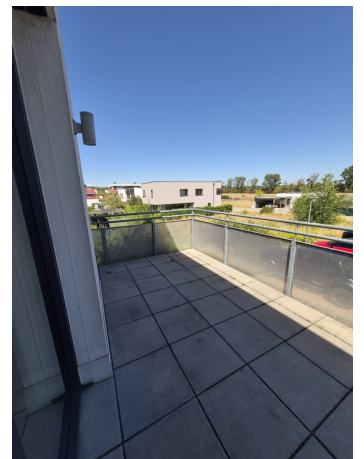
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

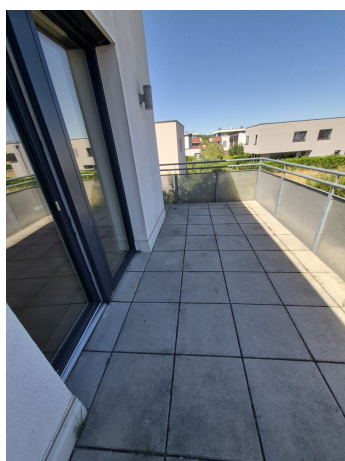


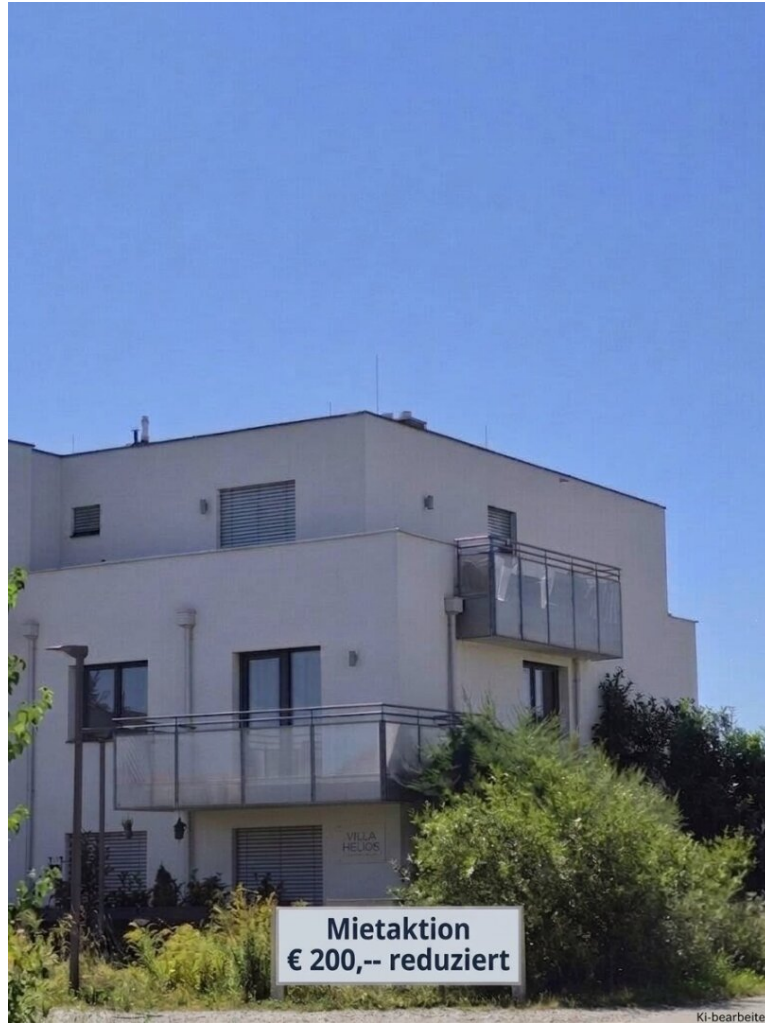








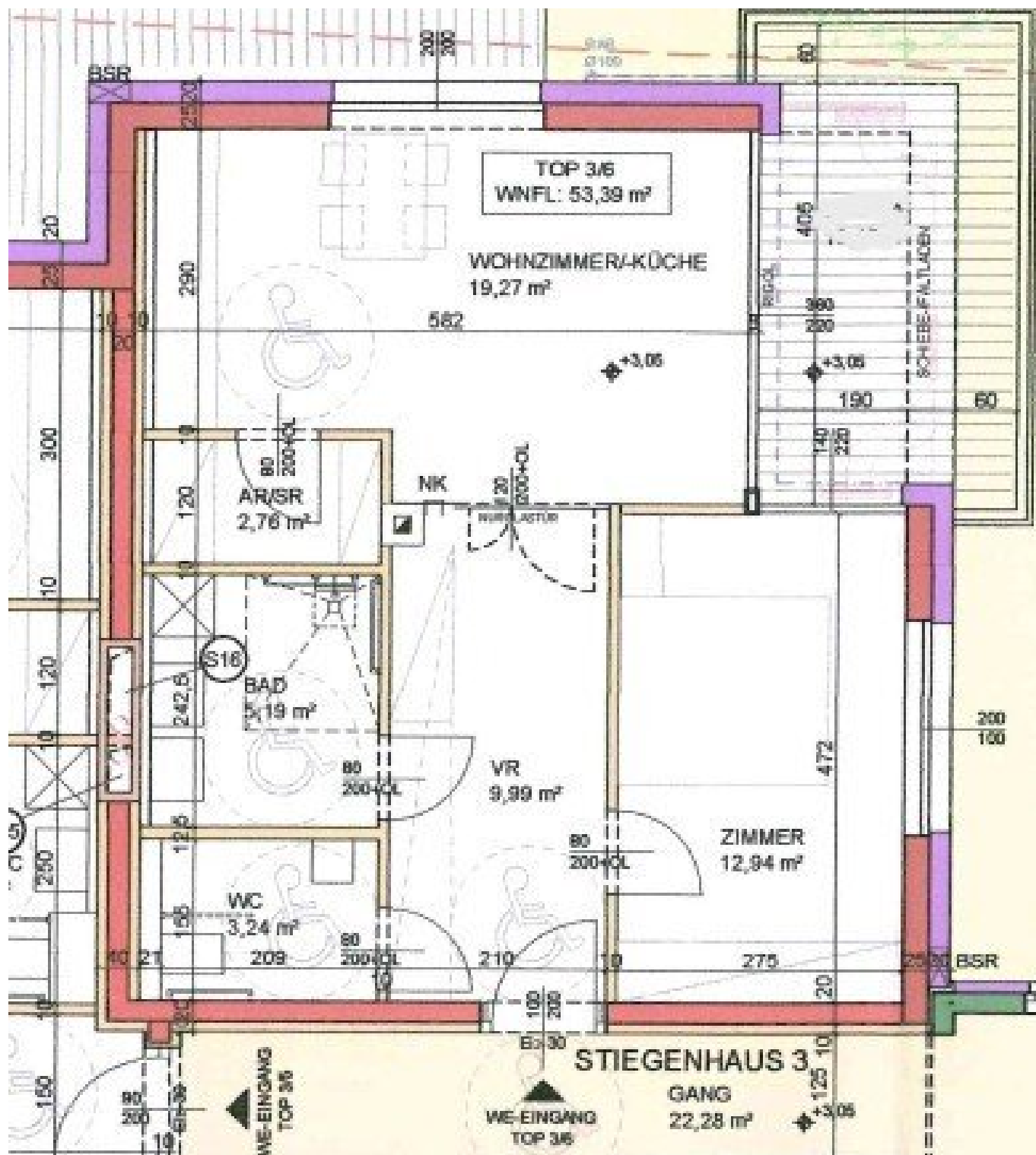








KI-bearbeitet.



Objektbeschreibung

Diese traumhafte **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon** in Fels am Wagram steht für Sie **zum Einzug bereit**.

Die Wohnung mit ca. 60 m² **Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoß** eines im Jahr **2013 errichteten Neubaus**. Sie überzeugt durch einen ca. **13,55 m² großen Balkon** sowie den **privaten Seezugang**.

Einige-Highlights:

- neuwertiger Zustand
- hervorragender Grundriss
- Küche komplett ausgestattet
- elektr. Außenrollos
- Parkettböden
- Balkon
- Fußbodenheizung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Aufzug in alle Stockwerke
- KFZ-Stellplätze

- Privater Seezugang
- Glasfaseranbindung

Der **Mietzins** beläuft sich auf **Euro 698,25** inkl. Betriebskosten, Liftkosten und Umsatzsteuer.

Die Heizkosten betragen: **Euro 42,50 inkl. USt.**

Die Warmwasserkosten betragen: **Euro 10,52 inkl. Ust.**

Somit beläuft sich die **monatliche Gesamtbelastung dieser Wohnung auf Euro 751,27 inkl. Betriebskosten, Lift, Heizung, Warmwasser und Umsatzsteuer.**

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, **Parkplätze zu einem monatlichen Mietpreis von € 48,-- inkl. Ust. je Parkplatz anzumieten.**

Mietaktion

Die reguläre Gesamtbelastung inkl. Heizung und Warmwasser beträgt € 951,27. **Für sechs Monate wird diese um netto € 200,00 reduziert**, sodass die Gesamtbelastung inkl. Heizkosten und Warmwasser in diesem Zeitraum € 751,27 beträgt.

Hinweis: Die Betriebskosten können sich ab dem Jahr 2027 ändern. Die dzt. angegebenen Betriebskosten entsprechen dem aktuellen Stand und können aufgrund von zukünftigen Anpassungen ab 2027 abweichen.

Übergabe

Diese Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

Lage

Die **Lage** bietet ein besonderes Wohngefühl durch den **Zugang zum privaten**

Seegrundstück am Felser See – ideal zum Baden, Erholen und Entspannen.

Fels am Wagram bietet eine angenehme Infrastruktur mit **Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Gastronomie, Heurigen, Ärzten, Bank, Kindergarten und Schule** direkt im Ort. Für größere Einkäufe und zusätzliche Angebote sind **Krems, Tulln und St. Pölten** gut erreichbar. Auch nach **Wien** ist man über die **Kremser Schnellstraße** und die **Bahnverbindung** über Fels am Wagram **sehr gut angebunden**.

Eine ideale Wohnung für alle, die ruhiges Wohnen, Natur und die besondere Lebensqualität am privaten See miteinander verbinden möchten.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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