

Modernes Einfamilienhaus mit privatem Seezugang & PV-Vorbereitung



Objektnummer: 1837/110

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	158,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	450,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,65
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772





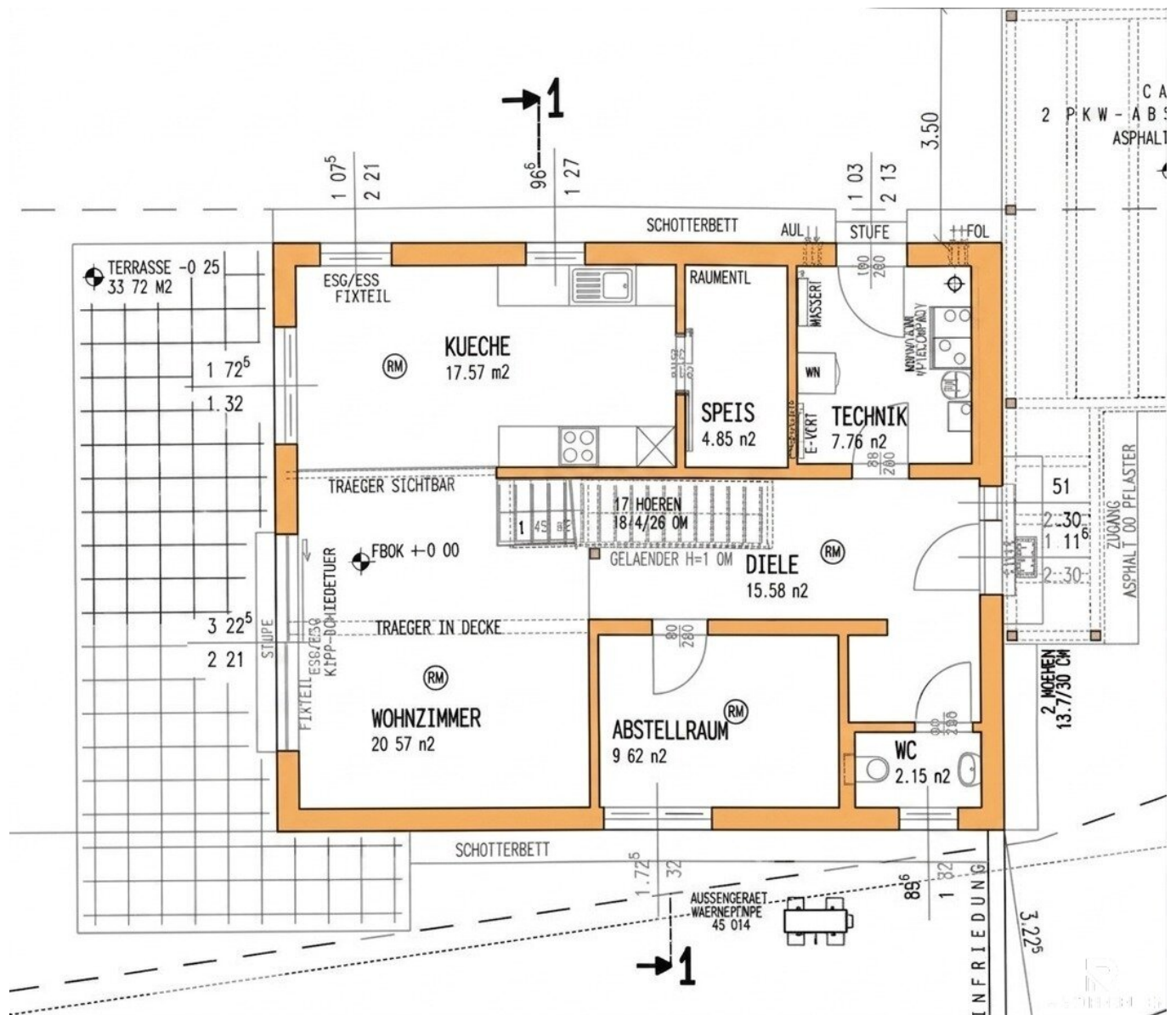


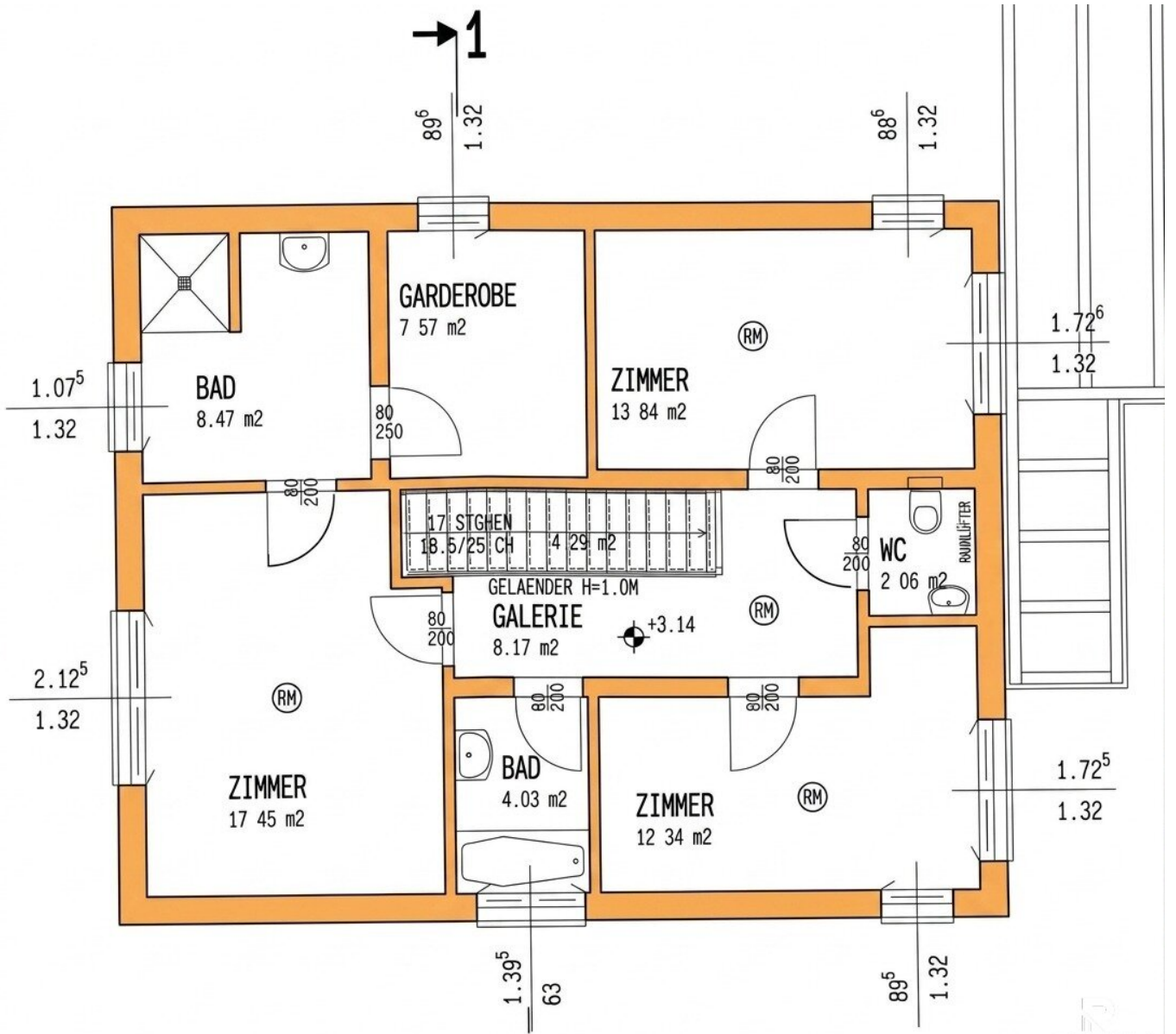












Objektbeschreibung

Auf großzügigen 158 m² finden Sie den perfekten Rückzugsort für die ganze Familie. Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich samt voll ausgestatteter Küche, ideal für gemeinsame Kochabende. Eine wohlige Fußbodenheizung (betrieben durch eine flüsterleise Luftwärmepumpe) und eine moderne Wohnraumlüftung sorgen das ganze Jahr über für ein gesundes, perfektes Raumklima.

Der 555 m² große Eigengrund nimmt Ihnen dank eigenem Brunnen und automatischer Gartenbewässerung die Arbeit ab. So bleibt mehr Zeit für das Wesentliche: Entspannen auf der Terrasse, Spielen mit den Kindern im Garten oder ein Ausflug ans Wasser. Über die Wassergenossenschaft haben Sie privaten Zugang zum Felser See, perfekt zum Schwimmen, Stand-Up-Paddling oder einfach zum Seele baumeln lassen.

Fels am Wagram ist eine „familienfreundliche Gemeinde“. Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig sind Sie über die S5 oder die bequeme Zuganbindung (Franz-Josefs-Bahn) hervorragend an Wien, Tulln und Krems angebunden. Naturidylle und perfekte Infrastruktur schließen sich hier nicht aus!

Hard Facts auf einen Blick

Objekt & Grundstück:

- **Bauweise:** ELK-Fertigteilhaus (Holzriegel), Baujahr 2017
- **Flächen:** Ca. 158 m² Nutzfläche, 555 m² Eigengrund
- **Parken:** Baugenehmigtes Doppelcarport (6 x 5,70 m) sowie 2 weitere Stellplätze.
- **Lage-Extras:** Dritte Reihe am Felser See. Grundbücherlich gesichertes Nutzungsrecht für Badensee, Strand und Erholungsflächen (Wassergenossenschaft, ca. 60 €/Jahr).
- **Ausrichtung:** Süd-Ost

Haustechnik & Energie:

- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung. Kein Kamin verbaut (erspart die jährlichen Rauchfangkehrergebühren!).
- **Warmwasser:** Großer Speicher mit ca. 432 Litern.
- **Energieeffizienz:** HWB B 29,1 kWh/m²a.
- **Stromversorgung:** Balkonkraftwerk mit Speicher & Notstromaggregat im Gartenhaus. Geplante 15 kW PV-Anlage samt Speicher und Notstrom-Umschaltung (für Carport) liegt bereit.
- **Internet:** Kabelplus
- **Wasser/Abwasser:** Anschluss an Ortswasser und öffentlichen Kanal. Regenwasser wird über eigenen Sickerschacht am Grundstück abgeleitet. Eigener Brunnen für die automatische Gartenbewässerung.

Kosten & Finanzierung:

- **Gemeindeabgaben:** 367,75 € pro Quartal (entspricht ca. **122,58 € / Monat**). Beinhaltet: Grundsteuer B, Wasser, Kanal, Müll,.....
- **Wohnbauförderung:** Eine offene Wohnbauförderung des Landes NÖ von rund 40.000 € kann (vorbehaltlich der Zustimmung des Fördergebers) übernommen werden und verringert den sofort zu finanzierenden Kaufpreis.

Ausstattung & Außenbereich:

- **Fenster:** Kunststoff-Alu, 3-fach verglast inkl. Insektenschutz.
- **Garten:** Komplett eingefriedet (Holzlattenzaun auf Betonsockel), Gartenhaus und Kinderspielfeld vorhanden.

- **Zusätzlicher Grünstreifen:** Über die gesamte Grundstücksbreite (10 m Tiefe), ergänzend zum Garten (Pacht: 46 €/Jahr).

Hinweis: Laut Eigentümerin muss diese Fläche zusätzlich zum eigentlichen Garten jährlich gepachtet werden.

- **Inventar:** Teilmöbliert. Die hochwertige Küche verbleibt (exkl. Kühl-/Gefrierschrank). Verbleib der Restmöbel (Tisch, Schränke, neu zu beziehende Eckbank) nach individueller Absprache möglich.

Hinweis zur visuellen Darstellung: Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden digital gestaged (z. B. Möblierung, Dekoration), um Ihnen einen besseren Eindruck der vielfältigen Raum- und Gartengestaltung zu vermitteln. Diese dienen ausschließlich der Visualisierung. Das Haus kann auf Wunsch mit der originalen Möblierung übergeben werden. Im vollständigen Exposé erhalten Sie selbstverständlich alle Originalfotos mit und ohne Staging für einen authentischen Gesamteindruck.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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 <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap