Wohnen am Felser See - mit Seezugang

Objektnummer: 25281

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:	93,52 m²
Nutzfläche:	92,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	35,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.562,53 €
Kaltmiete (netto)	1.113,91 €
Kaltmiete	1.355,83 €
Betriebskosten:	241,92 €
Heizkosten:	60,54 €
USt.:	146,16 €

Provisionsangabe:

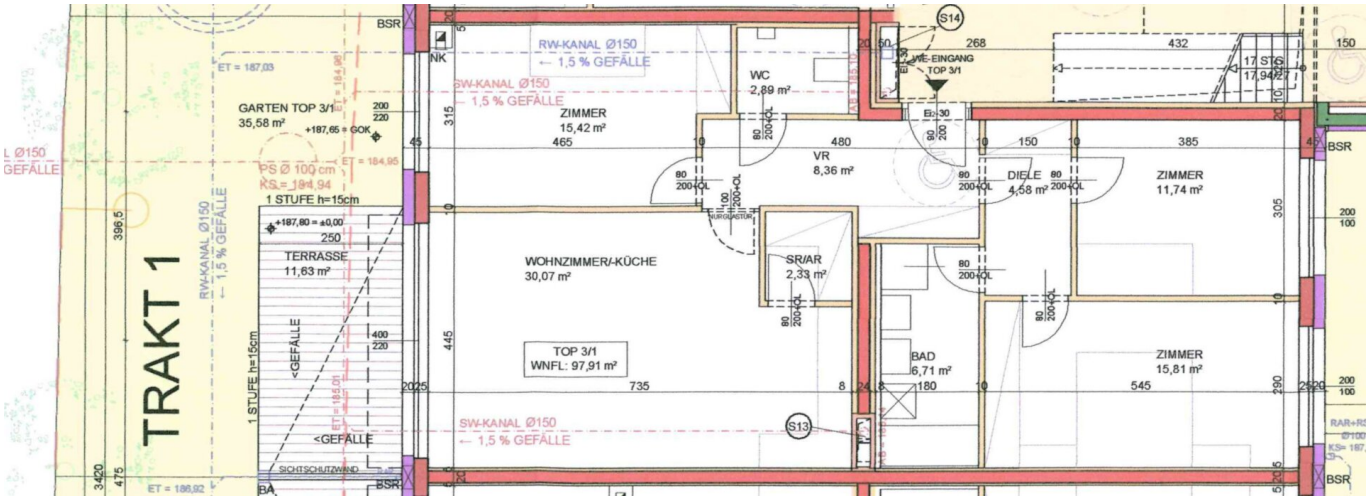
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703


TRAKT 1
GARTEN TOP 3/1
35,58 m²
+187,65 = GOK
PS Ø 100 cm
RS = 184,94
1 STUFE h=15cm
+187,80 = ±0,00
TERRASSE
11,63 m²
<GEFÄLLE
SICHTSCHUTZWAND
RW-KANAL Ø150
← 1,5 % GEFÄLLE
SW-KANAL Ø150
1,5 % GEFÄLLE
ZIMMER
15,42 m²
WC
2,89 m²
VR
8,36 m²
WOHNZIMMER/-KÜCHE
30,07 m²
SR/AR
2,33 m²
TOP 3/1
WNFL: 97,91 m²
DIELE
4,58 m²
ZIMMER
11,74 m²
BAD
6,71 m²
ZIMMER
15,81 m²
WE-EINGANG
TOP 3/1
S14
S13
BSR
NK
BA

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.

Helle 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und Seezugang

Diese moderne und gut aufgeteilte Erdgeschosswohnung verfügt über ca. **93,52 m² Wohnfläche** sowie einen ca. **35,58 m² großen Garten** und eine **11,63 m² große Terrasse**. Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen hohen Wohnkomfort.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einer **modernen Einbauküche und**

zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der helle Parkettboden eine freundliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zum Garten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, zusätzlich stehen ein separates WC und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Tagen für angenehme Wärme.

Die Wohnung ist **barrierearm gestaltet und eignet sich auch für Senioren bzw. Rollstuhlfahrer**. Ein besonderes Highlight ist der nahe gelegene **Felser See mit Seezugang**, der zu Spaziergängen, Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt.

Raumaufteilung:

- Vorraum und Flur
- Drei Schlafzimmer
- Wohn- und Essbereich mit moderner Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse und Garten

Wohnfläche: ca. 93,52 m²

Terrasse: ca. 11,63 m²

Garten: ca. 35,58 m²

Die Wohnung ist **ab dem 01.11. verfügbar** und kann nach Vereinbarung besichtigt werden.

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
Klinik <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