

**Seezugang inklusive: gepflegtes 4-Zimmer-Haus am Felser
See in absoluter Ruhelage | Mietkauf möglich**



Objektnummer: 2153/246

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,39 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	135,95 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	357.000,00 €
Infos zu Preis:	

monatliche Betriebskosten ca. 100 - 120 € zzgl. Strom ca. 80 - 100 € im Monat

Provisionsangabe:

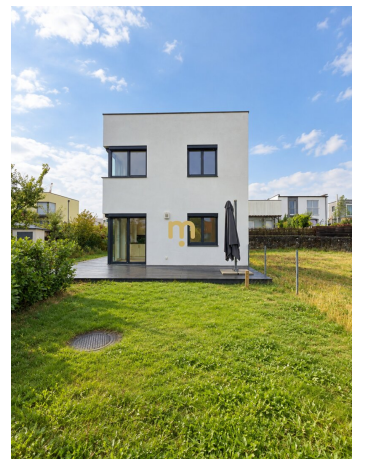
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Roman Zimmerl

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 761 61 08













Objektbeschreibung

Drei Minuten. So lange brauchen Sie von der Haustür bis ans Wasser. Nicht zum Parkplatz, nicht zur Bushaltestelle – ans Wasser. Der Felser See liegt praktisch vor dem Haus, der Seezugang ist fußläufig erreichbar, und das Haus selbst steht in zweiter Reihe: nah genug für den Sprung in den See vor dem Frühstück, weit genug weg für Ruhe am Abend.

Kaufpreis: 357.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Auf Wunsch attraktive Mietkaufvariante verfügbar | Baujahr 2012 | Bezug nach Vereinbarung

- Auf einen Blick -

- 4 Zimmer auf ca. 84,2 m² Wohnfläche
- ca. 135,95 m² Garten zzgl. ca. 28,06 m² Terrasse
- Seezugang zum Felser See fußläufig, ca. 3 Gehminuten
- Baujahr 2015, Ziegel-Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung über Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- dreifach verglaste Fenster, außenliegende Rollläden an allen Fenstern
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Vollausgestattete Küche samt neuer Kücheninsel
- Parkett- und Fliesenböden
- Sicherheitseingangstüre

84 m², die sich nicht wie 84 m² anfühlen

Auf dem Papier ist dieses Haus kompakt. Im Haus selbst merkt man davon wenig – und das hat einen Grund: Hier wurde kein Quadratmeter an Gänge, Nischen und Durchgangszimmer verschenkt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Vorbereich, von dem aus alles direkt erschlossen ist. Rechts geht es in den Wohnbereich, der in eine große offene Küche mit neuer Kücheninsel übergeht – ein einziger, großzügiger Raum, in dem gekocht, gegessen und gelebt wird. Von

dort führt der Ausgang direkt auf die Terrasse. Ebenfalls vom Vorbereich erreichbar: ein Technikraum sowie unter den Stiegen ein Abstellraum, der all das aufnimmt, was sonst im Wohnraum nur im Weg stehen würde, und ein separates WC mit Handwaschbecken.

Im Obergeschoss liegen drei Zimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und WC. Drei Schlafzimmer bei dieser Wohnfläche sind die Ausnahme, nicht die Regel – das Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Arbeits- oder Gästezimmer haben alle Platz, ohne dass eines davon zur Abstellkammer wird.

Die Terrasse als zweiter Wohnraum

Rund 28 m² Terrasse sind hier keine Randnotiz: Das ist ein Drittel der Wohnfläche noch einmal obendrauf. Von Frühling bis Herbst wandert das Leben ohnehin nach draußen – der Esstisch, die Freunde, das Frühstück mit Blick ins Grüne. Dahinter liegen rund 136 m² Garten, kompakt genug, dass man am Wochenende nicht stundenlang mäht, und groß genug für Kinder, Hund und ein paar Hochbeete.

Solide gebaut, günstig im Betrieb

Gebaut wurde 2015 in Ziegel-Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade – jene Bauart, die für gutes Raumklima, Speichermasse im Sommer und Wertbeständigkeit steht. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die von einer Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher versorgt wird: keine Öltankbefüllung, kein Gasanschluss, keine Heizkörper unter den Fenstern. Dreifach verglaste Fenster und außenliegende Rollläden an sämtlichen Fenstern halten die Sommerhitze draußen, bevor sie an die Scheibe kommt, und sorgen im Winter dafür, dass die Wärme bleibt, wo sie hingehört. Fliegengitter sind an allen Fenstern bereits montiert – in Seenähe ist das kein Detail, sondern der Unterschied zwischen einem offenen und einem geschlossenen Fenster im Sommer. Innen: Parkett und Fliesen, außen eine Sicherheitseingangstüre.

Kurz: Hier ist nichts zu tun. Kein Sanierungsstau, keine Fensterbaustelle, keine Heizungsdiskussion in fünf Jahren.

Lage: Uferstraße, Fels am Wagram

Fels am Wagram liegt im Herzen der Wagram-Weinregion, rund eine Autostunde von Wien und wenige Minuten von Krems entfernt. Nahversorgung, Kindergarten, Volksschule, Ärzte und Gastronomie sind im Ort vorhanden, die Anbindung Richtung Wien und Krems erfolgt über die S5 bzw. die B4.

Das Besondere an dieser Adresse ist der See: Der Felser See ist ein Naherholungsgebiet, wie man es sich wünscht – Badesaison im Sommer, Spazierrunde ums Jahr. Häuser mit einem fußläufigen Seezugang in dieser Entfernung kommen selten auf den Markt, und wenn, dann nicht lange.

Für wen dieses Haus passt

Für Familien, die ein fertiges, energieeffizientes Haus suchen und denen der Garten wichtiger ist als die dritte Wohnzimmerwand. Für Paare, die Wien den Rücken kehren, ohne auf Infrastruktur zu verzichten. Und für alle, die schon immer am Wasser wohnen wollten – nicht nur im Urlaub.

Mietkauf möglich

Auf Wunsch ist eine attraktive Mietkaufvariante verfügbar. Wenn das Eigenkapital heute noch nicht ganz reicht, der Wunsch nach diesem Haus aber schon da ist, sprechen Sie uns darauf an – wir erläutern Ihnen die Konditionen gerne im persönlichen Gespräch.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Das Haus liegt in zweiter Reihe zum See, nicht direkt am Wasser. Der Seezugang ist fußläufig in rund drei Gehminuten erreichbar.
- Die Wohnfläche beträgt ca. 84,2 m². Die tatsächlichen Flächen entnehmen Sie bitte den Plänen; geringfügige Abweichungen sind möglich.
- Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen. Der bauliche Zustand, die Möbel und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Roman Zimmel unter 0676 / 761 61 08 oder rzimmel@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Objektinformationen und Plänen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap