

Wohnen wie im Urlaub - Dachterrassenwohnung mit Seezugang und traumhaften Ausblick



Objektnummer: 26005

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.350,41 €
Kaltmiete (netto)	817,00 €
Kaltmiete	1.109,62 €
Betriebskosten:	292,62 €
Heizkosten:	109,73 €
USt.:	131,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

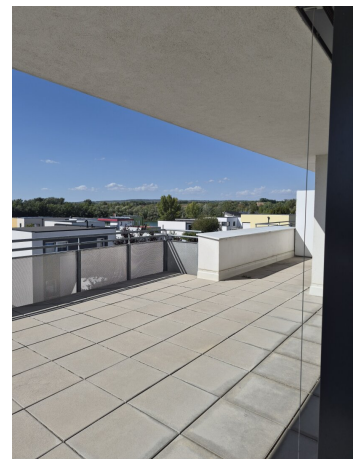
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













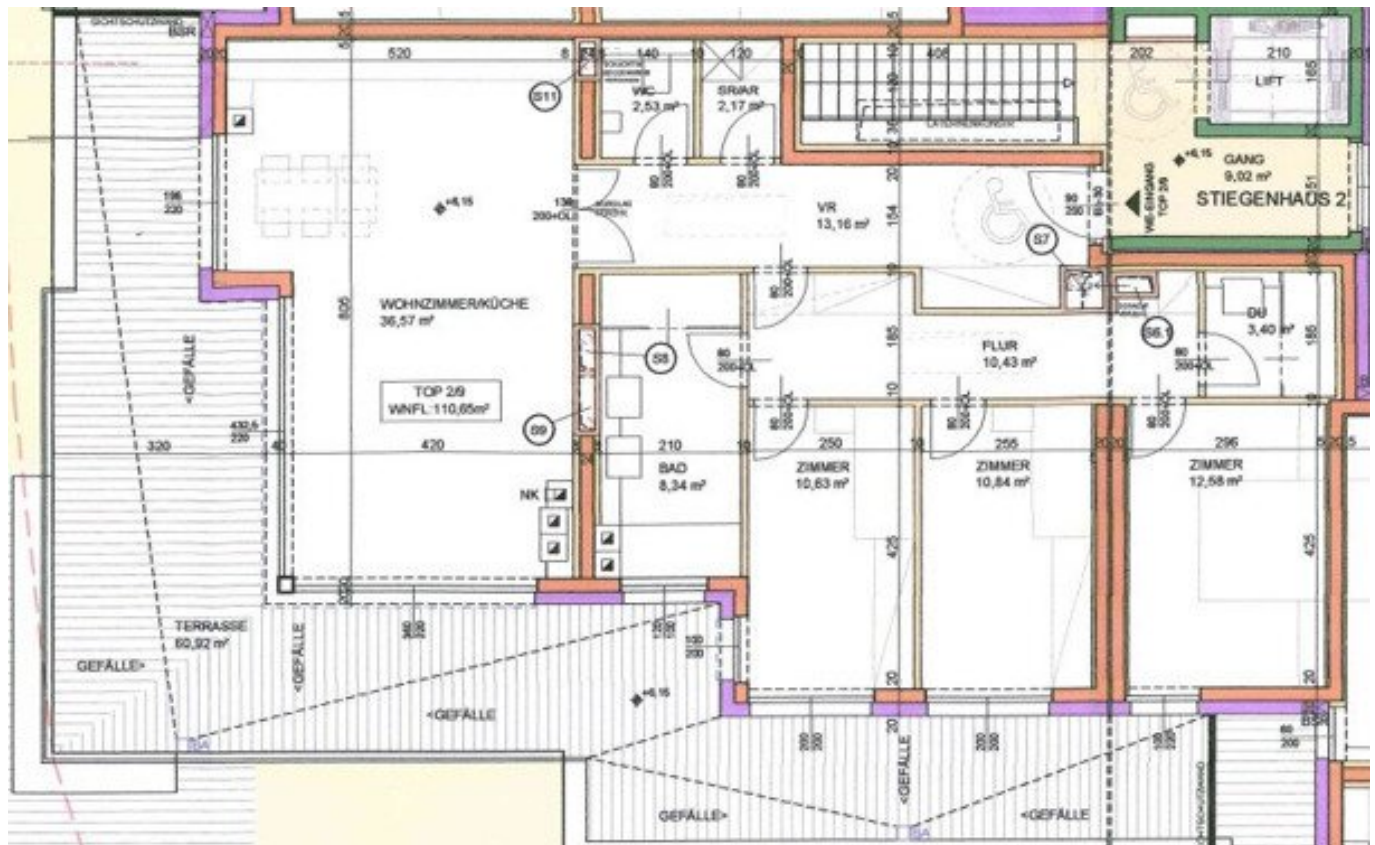








Ki-bearbej



Objektbeschreibung

Diese traumhafte **4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse** beim Felser See steht für Sie **zum Einzug bereit**.

Die Wohnung mit **ca. 110,65 m² Wohnfläche** befindet sich im 3. **Obergeschoß** eines im Jahr **2013 errichteten Neubaus**. Sie überzeugt durch die **ca. 51 m² Terrasse** 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 1.220,58** inkl. Betriebskosten, Warmwasser und Umsatzsteuer.

Die Heizkosten betragen: **Euro 109,51 inkl. USt.**

Somit beläuft sich die **monatliche Gesamtbelastung dieser Wohnung auf Euro 1.350,41 inkl. Betriebskosten, 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, Warmwasser und Ust. beträgt € 1.735,41. **Für sechs Monate wird diese um netto € 350,00 reduziert**, sodass die Gesamtbelastung inkl. Heizkosten, Warmwasser und Ust. in diesem Zeitraum € 1.350,41 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
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