# Seeresidenz mit privatem Seezugang - Dachterrassenwohnung mit traumhaftem 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

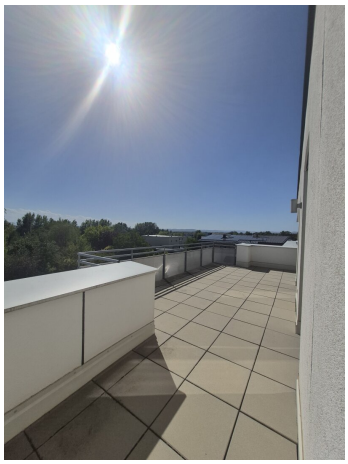
**Ute Seidl**

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


Ki-bearbeitet






KI-bearbeitet
























Ki-bearbeitet















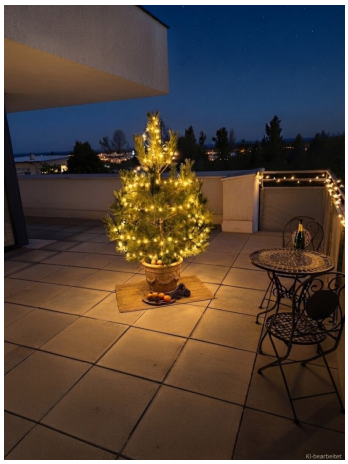

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



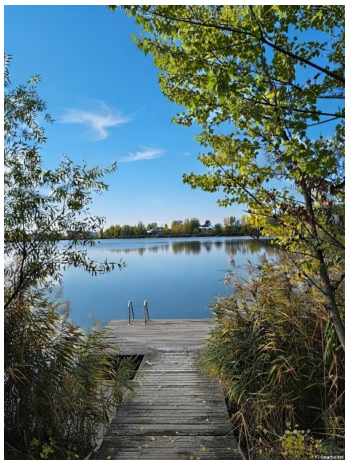



KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

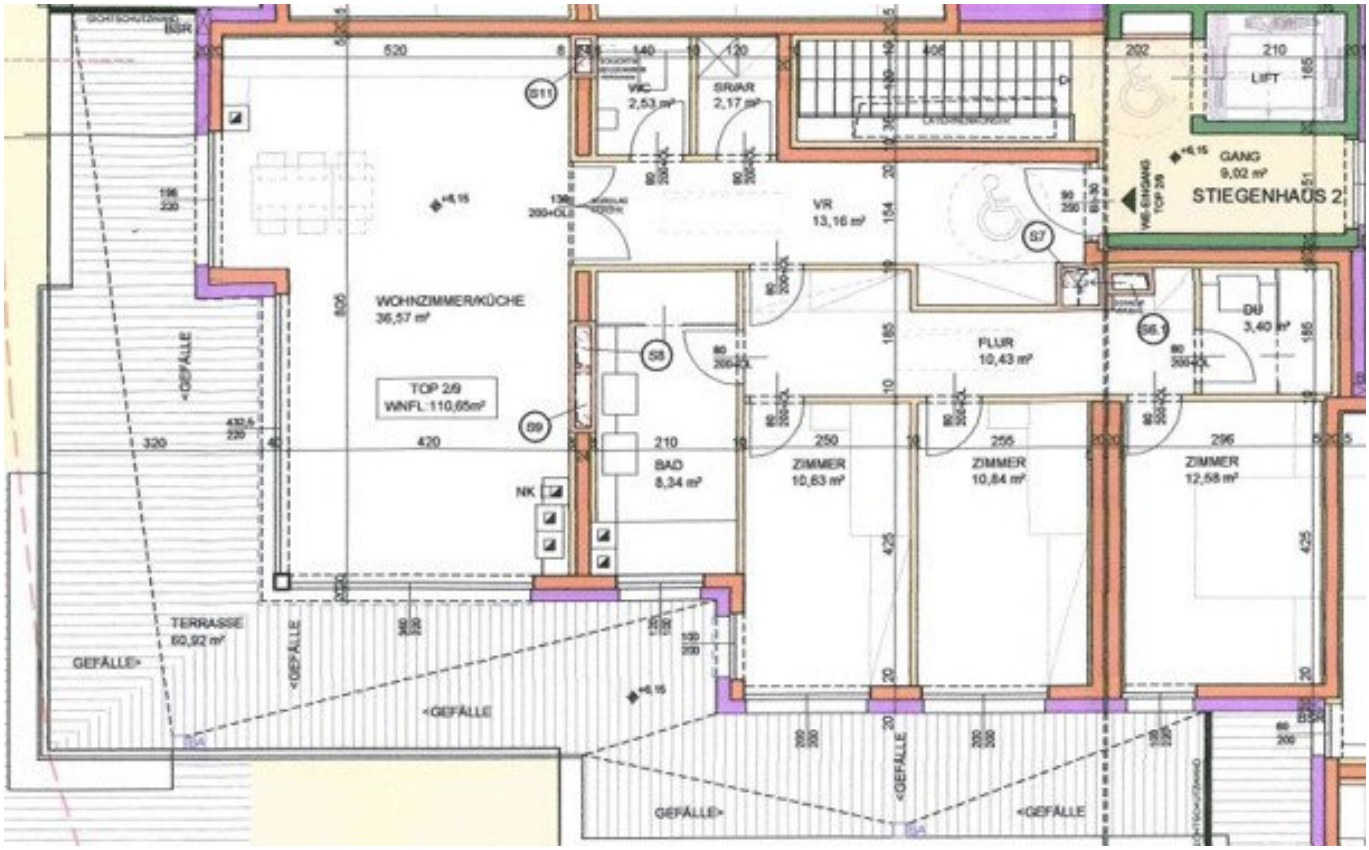

KI-bearbeitet






KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


WOHNZIMMER/KÜCHE
36,57 m²
TOP 2/9
WNFL: 110,65m²
BAD
8,34 m²
NK
VR
13,16 m²
WC
2,53 m²
SR/AR
2,17 m²
FLUR
10,43 m²
ZIMMER
10,63 m²
ZIMMER
10,84 m²
ZIMMER
12,58 m²
DU
3,40 m²
GANG
9,02 m²
STIEGENHAUS 2
LIFT
TERRASSE
60,92 m²
<GEFÄLLE
GEFÄLLE>

# 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
- große Terrasse
- 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