

Traumhafte Gartenwohnung mit Seezugang – 2 Zimmer, 91 m² Garten



Objektnummer: 25263

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:	59,55 m ²
Nutzfläche:	59,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	90,86 m ²
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.151,14 €
Kaltmiete (netto)	825,62 €
Kaltmiete	980,31 €
Betriebskosten:	154,69 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	107,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien





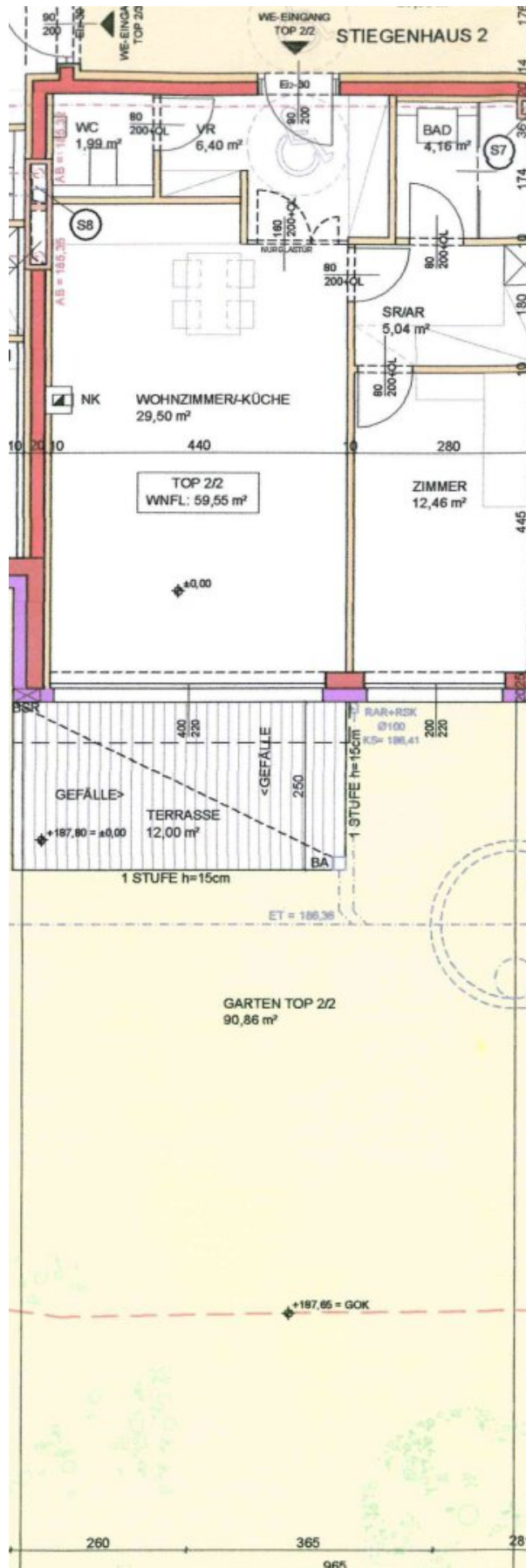












Objektbeschreibung

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 **naturlassene 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 Badensee**, 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.

Ihr eigener Garten – und der Badensee gleich ums Eck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoß bietet ca. 59,55 m² Wohnfläche, eine Terrasse mit ca. 12 m² und einen eigenen Garten mit ca. 91 m². Als Bewohner haben Sie Zugang zum privaten Felser See – Sommer, Sonne und Badespaß direkt vor der Haustür.

Die Wohnung

- Heller Wohn-/Essbereich mit Einbauküche (inkl. Geräten) und direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und Schrank
- Bad mit bodenebener Dusche, separates WC
- Abstellraum im Vorraum, zusätzlich Kellerabteil
- Parkettboden, große Fensterflächen, Fußbodenheizung
- **Haustiere sind erlaubt**

Ein KFZ-Stellplatz kann um € 48 brutto pro Monat dazu gemietet werden.

Übergabe

Diese Wohnung ist ab sofort beziehbar.

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