Seeresidenz mit privatem Seezugang - 2-Zimmer-Gartenwohnung mit 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 m²
Nutzfläche:	59,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	90,86 m²
Keller:	3,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	931,14 €
Kaltmiete (netto)	625,62 €
Kaltmiete	780,31 €
Betriebskosten:	154,69 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	87,83 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


AKTION
€ 200
weniger Miete
pro Monat - 6 Monate lang


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

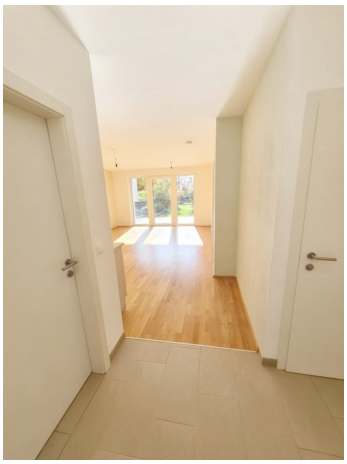










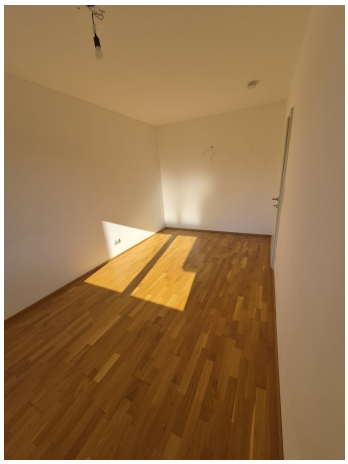












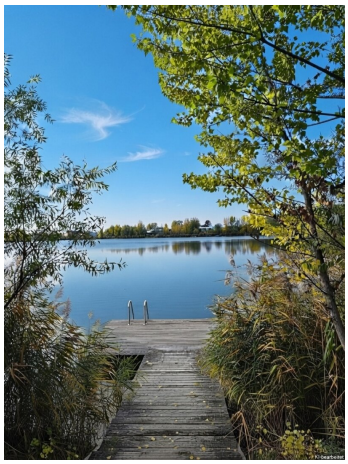








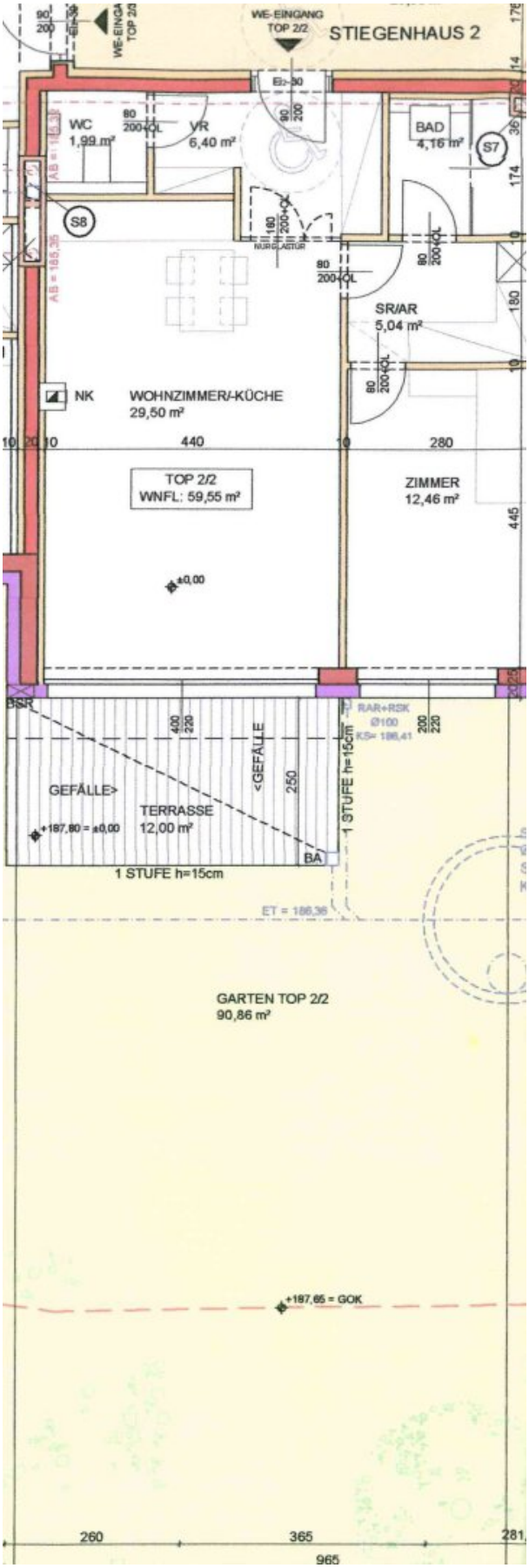

KI-bearbeitet






KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


WE-EINGANG TOP 2/2
STIEGENHAUS 2
WC 1,99 m²
VR 6,40 m²
BAD 4,16 m²
S7
S8
SR/AR 5,04 m²
NK
WOHNZIMMER/-KÜCHE 29,50 m²
440
280
TOP 2/2 WNFL: 59,55 m²
ZIMMER 12,46 m²
±0,00
GEFÄLLE
TERRASSE 12,00 m²
+187,80 = ±0,00
1 STUFE h=15cm
BA
ET = 186,36
GARTEN TOP 2/2 90,86 m²
+187,65 = GOK
260
365
965

Objektbeschreibung

Zum Objekt

In attraktiver Lage beim Felser See befindet sich ein modernes Wohngebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten, das durch seine zeitgemäße Architektur, eine hochwertige Bauausführung und ein ansprechendes Erscheinungsbild überzeugt. Die Wohnanlage erstreckt sich über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße und verbindet modernen Wohnkomfort mit einem naturnahen Lebensgefühl.

Sämtliche Wohnungen verfügen über private Freiflächen in Form von Balkonen oder Terrassen. Den Erdgeschoßwohnungen sind darüber hinaus eigene Gärten zugeordnet, die zusätzlichen Freiraum und eine hohe Wohnqualität bieten. Insgesamt stehen den Bewohnern 25 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight des Projekts ist der exklusive, private Zugang zum Felser See, der den Bewohnern eine einzigartige Möglichkeit zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Die Kombination aus moderner Wohnqualität, privaten Freiflächen und exklusivem Seezugang macht dieses Wohnprojekt zu einem besonderen Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Die Lage

Die Marktgemeinde Fels am Wagram liegt im Bezirk Tulln in Niederösterreich, rund 40 Kilometer westlich von Wien. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Wagramer Weinbaugebiets, verbindet der Ort ländliche Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Bundeshauptstadt.

Die Gemeinde ist geprägt von weitläufigen Weingärten, landwirtschaftlichen Flächen und naturnahen Erholungsgebieten. Traditionelle Weinbaubetriebe und gemütliche Heurigen verleihen dem Ort seinen typisch österreichischen Charme. Darüber hinaus bieten mehrere Kunsthäuser und Museen ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot. Die naturbelassene Landschaft des Thürntals lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Verkehrsanbindung

Auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung überzeugt Fels am Wagram durch seine günstige Lage. Über die Stockerauer Schnellstraße S5 besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und in Richtung Wien sowie Krems, Tulln und St. Pölten. Eine weitere wichtige Verkehrsverbindung stellt die Kamptal Straße B34 dar.

Der Bahnhof Fels am Wagram bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Krems und

Wien. Mit stündlichen Verbindungen sind sowohl die umliegenden Regionen als auch die Bundeshauptstadt bequem erreichbar.

Fels am Wagram vereint somit naturnahes Wohnen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur mit einer attraktiven Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen in angenehmer Umgebung.

Diese traumhafte **2-Zimmer-Wohnung mit Garten** in Fels am Wagram steht für Sie **zum Einzug bereit.**

Die Wohnung mit ca. **60 m² Wohnfläche** und **ca. 91 m² Garten** befindet sich in einem im Jahr **2013 errichteten Neubau.** Sie überzeugt durch den großen **Garten mit Terrasse sowie den privaten Seezugang.**

Einige-**Highlights:**

- neuwertiger Zustand
- hervorragender Grundriss
- Küche komplett ausgestattet
- elektr. Außenrollos
- Parkettböden
- großer Garten und Terrasse
- Fußbodenheizung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

- Aufzug in alle Stockwerke
- KFZ-Stellplätze
- Privater Seezugang
- Glasfaseranbindung

Der **Mietzins** beläuft sich auf **Euro 858,34** inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Die Heizkosten betragen: **Euro 42,-- inkl. USt.**

Die Warmwasserkosten betragen: **Euro 30,80 inkl. Ust.**

Somit beläuft sich die **monatliche Gesamtbelastung dieser Wohnung auf Euro 931,14 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 und Warmwasser beträgt € 1.151,14. **Für sechs Monate wird diese um netto € 200,00 reduziert,** sodass die Gesamtbelastung inkl. Heizkosten und Warmwasser in diesem Zeitraum € 827,54 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