Modernes Einfamilienhaus mit privatem Seezugang & PV-Vorbereitung

Objektnummer: 1837/144

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	158,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	450,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,65
Kaufpreis:	469.990,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T 06609251772

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

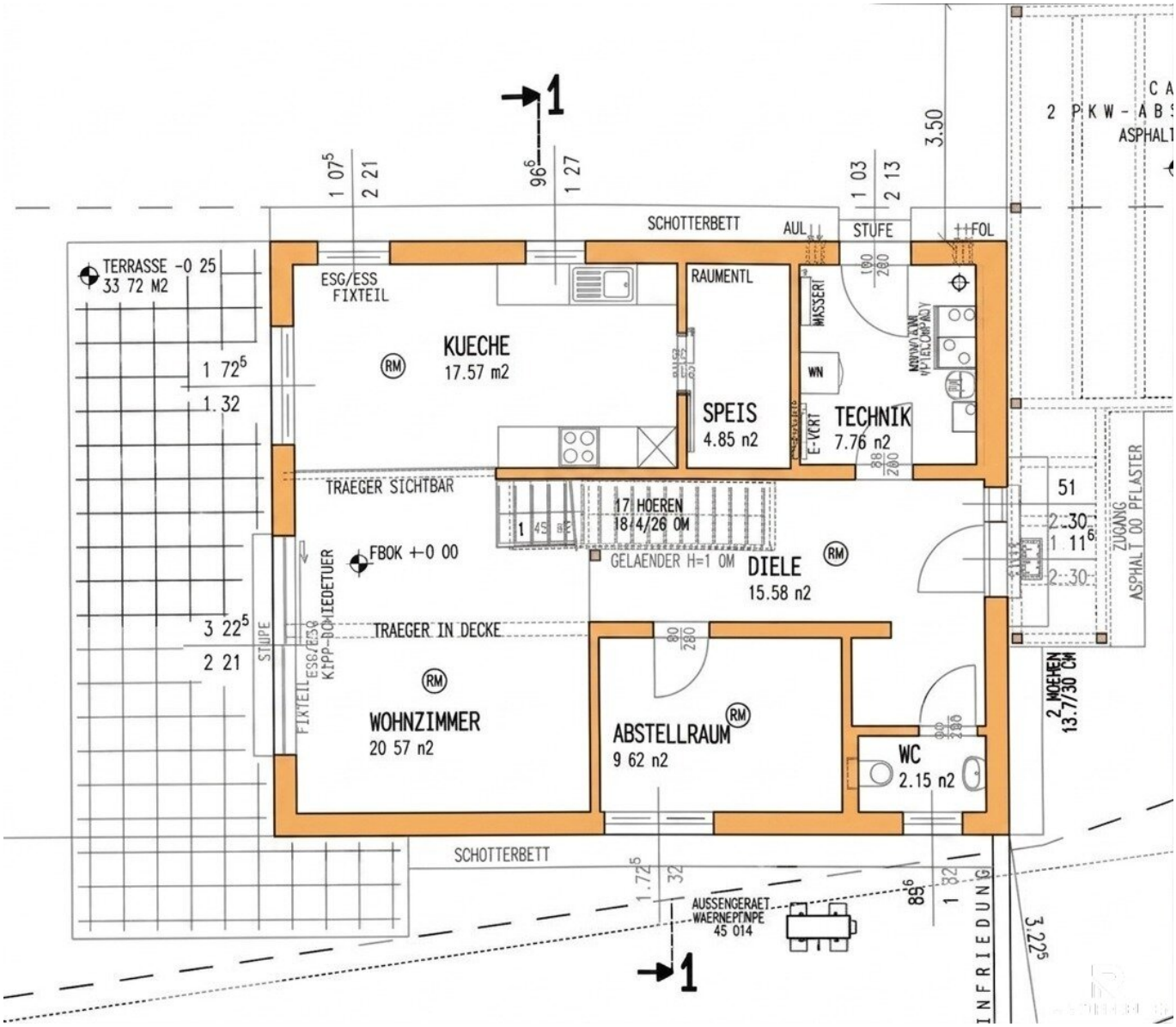
IMMO REBELLEN

IMMO REBELLEN

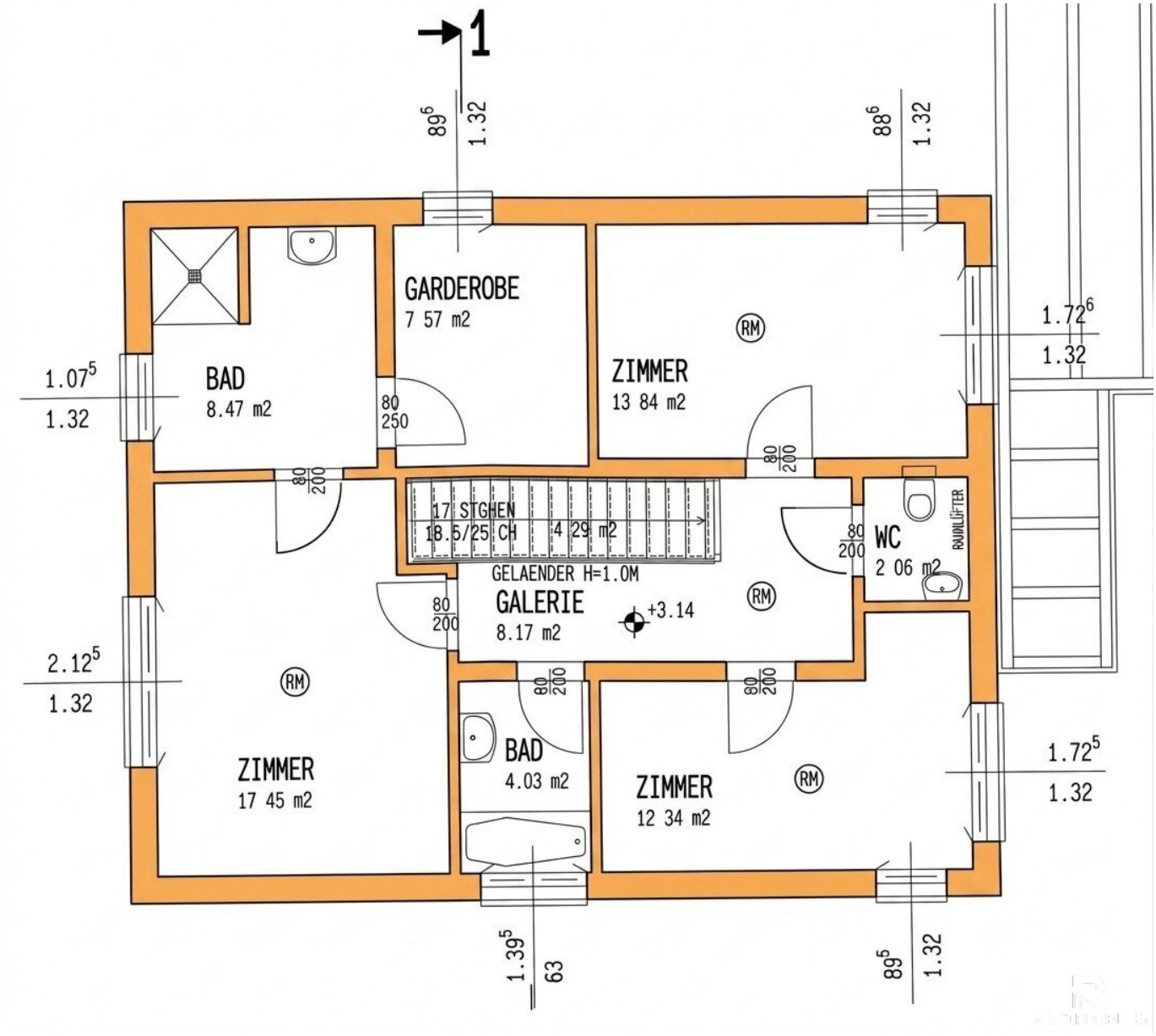
IMMO REBELLEN

TNT

IMMO REBELLEN



1
1 07⁵
2 21
96⁶
1 27
1 03
2 13
3.50
SCHOTTERBETT
AUL
STUFE
FOL
TERRASSE -0 25
33 72 M2
ESG/ESS
FIXTEIL
KUECHE
17.57 m2
RAUMENTL
SPEIS
4.85 n2
MASSERT
WN
E-VERT
TECHNIK
7.76 n2
1 72⁵
1.32
TRAEGER SICHTBAR
17 HOEREN
18 4/26 OM
FBOK +-0 00
GELAENDER H=1 OM
DIELE
15.58 n2
51
2.30
1 11⁶
2.30
ZUGANG
ASPHALT 00 PFLASTER
3 22⁵
2 21
STUPE
FIXTEIL
ESG/ESG
KIPP-DOHIEDETUER
TRAEGER IN DECKE
WOHNZIMMER
20 57 n2
ABSTELLRAUM
9 62 n2
WC
2.15 n2
2 MOEHEN
13.7/30 CM
SCHOTTERBETT
1.72⁵
32
AUSSENGERAET
WAERNEPTNPE
45 014
89⁶
1 82
INFRIEDUNG
3.22⁵
2 PKW-AB
ASPHALT



1
89⁶
1.32
88⁶
1.32
GARDEROBE
7 57 m2
ZIMMER
13 84 m2
RM
1.72⁶
1.32
1.07⁵
1.32
BAD
8.47 m2
80
250
80
200
17 STGHEN
18.5/25 CH
4 29 m2
GELAENDER H=1.0M
GALERIE
8.17 m2
+3.14
WC
2 06 m2
RAUMLÜFTER
2.12⁵
1.32
ZIMMER
17 45 m2
BAD
4.03 m2
ZIMMER
12 34 m2
1.72⁵
1.32
1.39⁵
63
89⁵
1.32

Objektbeschreibung

Auf großzügigen 152 m² finden Sie den perfekten Rückzugsort für die ganze Familie. Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich samt voll ausgestatteter Küche, ideal für gemeinsame Kochabende. Eine wohlige Fußbodenheizung (betrieben durch eine flüsterleise Luftwärmepumpe) und eine moderne Wohnraumlüftung sorgen das ganze Jahr über für ein gesundes, perfektes Raumklima.

Der 555 m² große Eigengrund nimmt Ihnen dank eigenem Brunnen und automatischer Gartenbewässerung die Arbeit ab. So bleibt mehr Zeit für das Wesentliche: Entspannen auf der Terrasse, Spielen mit den Kindern im Garten oder ein Ausflug ans Wasser. Über die Wassergenossenschaft haben Sie privaten Zugang zum Felser See, perfekt zum Schwimmen, Stand-Up-Paddling oder einfach zum Seele baumeln lassen.

Fels am Wagram ist eine „familienfreundliche Gemeinde“. Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig sind Sie über die S5 oder die bequeme Zuganbindung (Franz-Josefs-Bahn) hervorragend an Wien, Tulln und Krems angebunden. Naturidylle und perfekte Infrastruktur schließen sich hier nicht aus!

Hard Facts auf einen Blick

Objekt & Grundstück:

- **Bauweise:** ELK-Fertigteilhaus (Holzriegel), Baujahr 2015
- **Flächen:** Ca. 158 m² Nutzfläche, 555 m² Eigengrund
- **Parken:** Baugenehmigtes Doppelcarport (6 x 5,70 m) sowie 2 weitere Stellplätze.
- **Lage-Extras:** Dritte Reihe am Felser See. Grundbücherlich gesichertes Nutzungsrecht für Badesee, Strand und Erholungsflächen (Wassergenossenschaft, ca. 60 €/Jahr).
- **Ausrichtung**: Süd-Ost

Haustechnik & Energie:

- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung. Kein Kamin verbaut (erspart die jährlichen Rauchfangkehrergebühren!).

- **Warmwasser:** Großer Speicher mit ca. 432 Litern.

- **Energieeffizienz:** HWB B 29,1 kWh/m²a.

- **Stromversorgung:** Balkonkraftwerk mit Speicher & Notstromaggregat müsste man im Gartenhaus anbringen. Geplante 15 kW PV-Anlage (für Carport) liegt bereit.

- **Internet:** Kabelplus

- **Wasser/Abwasser:** Anschluss an Ortswasser und öffentlichen Kanal. Regenwasser wird über eigenen Sickerschacht am Grundstück abgeleitet. Eigener Brunnen für die automatische Gartenbewässerung.

Kosten & Finanzierung:

- **Gemeindeabgaben:** 367,75 € pro Quartal (entspricht ca. **122,58 € / Monat**). Beinhaltet: Grundsteuer B, Wasser, Kanal, Müll,.....

- **Wohnbauförderung:** Eine offene Wohnbauförderung des Landes NÖ von rund 40.000 € kann (vorbehaltlich der Zustimmung des Fördergebers) übernommen werden und verringert den sofort zu finanzierenden Kaufpreis.

Ausstattung & Außenbereich:

- **Fenster:** Kunststoff-Alu, 3-fach verglast inkl. Insektenschutz.

- **Garten:** Komplett eingefriedet (Holzlattenzaun auf Betonsockel), Gartenhaus und Kinderspielplatz vorhanden.

- **Zusätzlicher Grünstreifen:** Über die gesamte Grundstücksbreite (10 m Tiefe), ergänzend zum Garten (Pacht: 46 €/Jahr).

  Hinweis: Laut Eigentümerin muss diese Fläche zusätzlich zum eigentlichen Garten jährlich gepachtet werden.

- **Inventar:** Teilmöbliert. Die hochwertige Küche verbleibt (exkl. Kühl-/Gefrierschrank). Verbleib der Restmöbel (Tisch, Schränke, neu zu beziehende Eckbank) nach individueller Absprache möglich.

Hinweis zur visuellen Darstellung: Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden digital gestaged (z. B. Möblierung, Dekoration), um Ihnen einen besseren Eindruck der vielfältigen Raum- und Gartengestaltung zu vermitteln. Diese dienen ausschließlich der Visualisierung. Das Haus kann auf Wunsch mit der originalen Möblierung übergeben werden. Im vollständigen Exposé erhalten Sie selbstverständlich alle Originalfotos mit und ohne Staging für einen authentischen Gesamteindruck.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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 <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap