attraktives Mietkaufmodell | Seezugang inklusive: gepflegtes 4-Zimmer-Haus am Felser See in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 2153/262

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	135,95 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.300,00 €

Infos zu Preis:

monatliche Betriebskosten ca. 100 - 120 € zzgl. Strom ca. 80 - 100 € im Monat

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









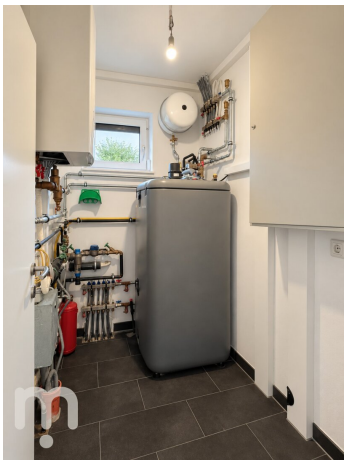




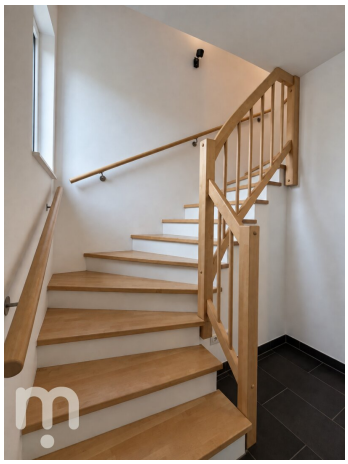










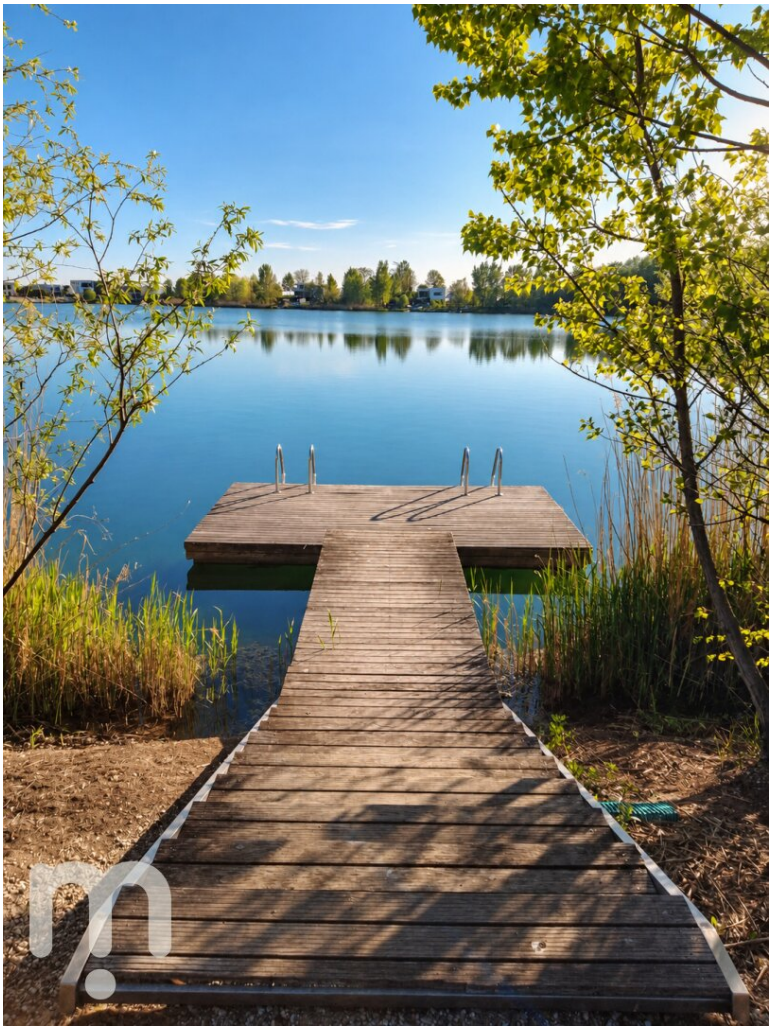


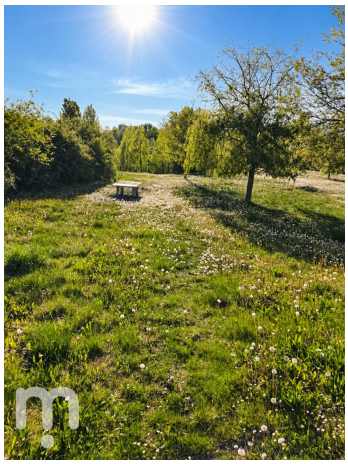














merlin .

PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

let's talk real estate.

Objektbeschreibung

Drei Minuten bis zum Felser See, 1.300 € im Monat – und Ihr Name auf Wunsch sofort im Grundbuch. Mit diesem Mietkauf zahlen Sie nicht Monat für Monat in das Haus eines anderen, sondern in Ihr eigenes. Anzahlung, Laufzeit und Restwert werden so vereinbart, dass sie zu Ihnen passen, nicht umgekehrt.

Mietkauf: 1.300 € monatlich

Anzahlung, Laufzeit, Restwert: individuell vereinbar

Grundbucheintrag: sofort möglich

Kaufpreis (Direktkauf): 357.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Baujahr: 2012

Bezug: nach Vereinbarung

- Auf einen Blick -

- 4 Zimmer auf ca. 84 m² Wohnfläche

- ca. 136 m² Garten zzgl. ca. 28 m² Terrasse

- Seezugang zum Felser See fußläufig erreichbar

- Ziegel-Massivbauweise mit Wärmeschutzfassade

- Fußbodenheizung über Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher

- dreifach verglaste Fenster, Außenrollläden und Fliegengitter an allen Fenstern

- offene Küche mit neuer Kücheninsel

- Parkett- und Fliesenböden, Sicherheitseingangstür

Mietkauf: Wohnen wie zur Miete, zahlen wie ins Eigentum

Der Unterschied zur klassischen Miete liegt darin, wohin Ihr Geld fließt. Die monatlichen 1.300 € sind kein verlorener Mietzins, sondern Ihr Weg zum eigenen Haus. Wie viel Sie anzahlen, wie lange die Laufzeit dauert und wie hoch der Restwert am Ende ist, legen wir gemeinsam im Gespräch fest – passend zu Ihrem Eigenkapital und Ihren Plänen.

Auf Wunsch wird Ihr Erwerb sofort im Grundbuch eingetragen. Ihre Position ist damit von Beginn an abgesichert und nicht erst am Ende der Laufzeit.

84 m², die sich nicht wie 84 m² anfühlen

Hier wurde kein Quadratmeter an Gänge und Durchgangszimmer verschenkt. Im Erdgeschoss gehen Wohnbereich und offene Küche mit Kücheninsel in einen einzigen Raum über, von dem Sie direkt auf die rund 28 m² große Terrasse treten. Technikraum, Abstellraum unter der Stiege und ein separates WC liegen gleich am Vorbereich.

Im Obergeschoss warten drei Zimmer und ein Bad mit Badewanne – Kinderzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer, ohne dass eines davon zur Abstellkammer wird. Dahinter liegen rund 136 m² Garten: genug für Kinder, Hund und Hochbeete, klein genug, dass das Wochenende nicht beim Rasenmähen vergeht.

Lage: Fels am Wagram, Felser See vor der Tür

Fels am Wagram liegt im Herzen der Wagram-Weinregion. Nahversorgung, Kindergarten, Volksschule, Ärzte und Gastronomie sind im Ort. Vom Bahnhof Fels fährt der REX 4 in rund 45 Minuten zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof und in rund 20 Minuten nach Krems; mit dem Auto geht es über die S5.

Der Felser See ist Badeplatz im Sommer und Spazierrunde das ganze Jahr. Häuser mit fußläufigem Seezugang kommen hier selten auf den Markt.

Für wen dieses Haus passt

Für alle, die Eigentum wollen, deren Eigenkapital für eine klassische Bankfinanzierung aber noch nicht reicht. Für Familien, die ein fertiges Haus ohne Sanierungsstau suchen. Und für Paare, die Wien gegen Weingärten und Seeufer tauschen, ohne auf den Zug in die Stadt zu verzichten.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Das Haus liegt in zweiter Reihe zum See, nicht direkt am Wasser.

- Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m². Die genauen Flächen entnehmen Sie bitte den Plänen; geringfügige Abweichungen sind möglich.

- Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen. Der bauliche Zustand, die Möbel und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Roman Zimmel unter 0676 / 761 61 08 sowie rzimmel@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <4.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap