

**Modernes Wohnen in Fels am Wagram - Großzügige  
EG-Wohnung 4 Zimmer mit Garten, Terrasse und  
Seezugang**



**Objektnummer: 25295**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3481 Fels am Wagram
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	49,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.586,44 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.145,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.377,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,32 €
<b>Heizkosten:</b>	60,64 €
<b>USt.:</b>	148,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

ichtigungstermin zur













# 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 km<sup>2</sup>. 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 **naturbelassene 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 Badesee**, 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.

## Zur Wohnung

Die gut aufgeteilte **4-Zimmerwohnung** im Erdgeschoss betritt man durch den **gepflegten Eingangsbereich**, welcher **ausreichend Platz** für eine Garderobe sowie den **zentralen Zugang** zu **allen Räumlichkeiten** der Wohnung bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich das **Badezimmer** mit Dusche und WC. Beide Nassräume sind **durchgehend** mit **modernen Fliesen ausgestattet**. Ein **Abstellraum** schafft Stauraum für nützliche

Alltagsgegenstände. Die drei Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als **Master-Bedroom** das untere auszeichnet, da es Zugang zum Garten bietet. Die **anderen Schlafräume** bieten sich idealerweise als **Kinderzimmer** oder auch **Büro** an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. Der Wohn- Essbereich ist mit einer **Einbauküche** sowie modernen **Gerätschaften** ausgestattet. Die **großen Fenster** sorgen für **viel Licht im Wohnraum**, der helle **Parkett** lässt den Raum **offen und freundlich** wirken. Die sonnige, **idyllische Terrasse** gewährt mitsamt einer Gartenfläche von **49,60m<sup>2</sup>** Ruhe und Erholung und hat eine **angenehme Größe** für einen **geselligen Abend mit Freunden und Familie**. Eine **Fußbodenheizung** sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 97,72m<sup>2</sup>**, zusätzlich **ca. 49,60m<sup>2</sup> Gartenfläche und einer Terrasse mit 11,63m<sup>2</sup>**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer oder Büros
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

## 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 <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