

VERKAUFT - Wohnen am See - 1 von 4!



Objektnummer: 1119

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	122,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



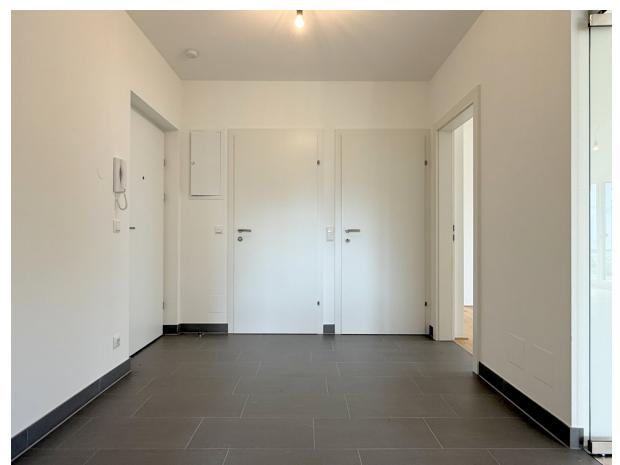
Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

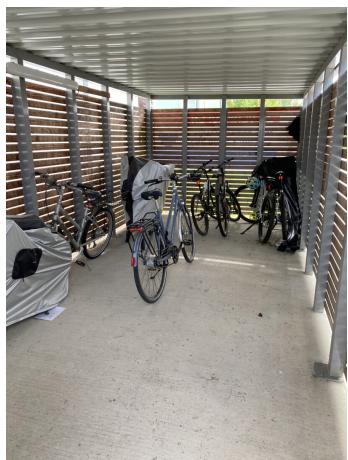
T +43 2243 214 06



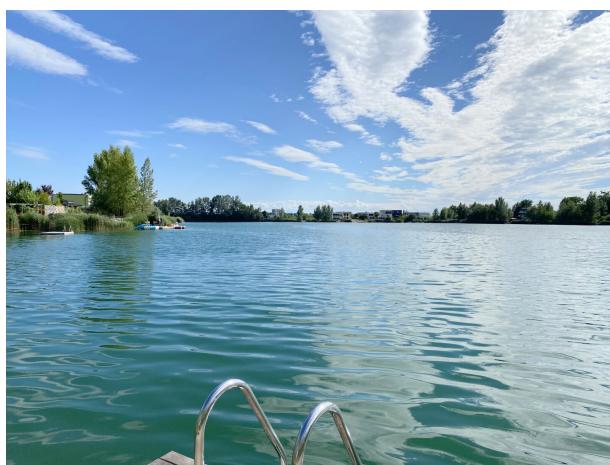


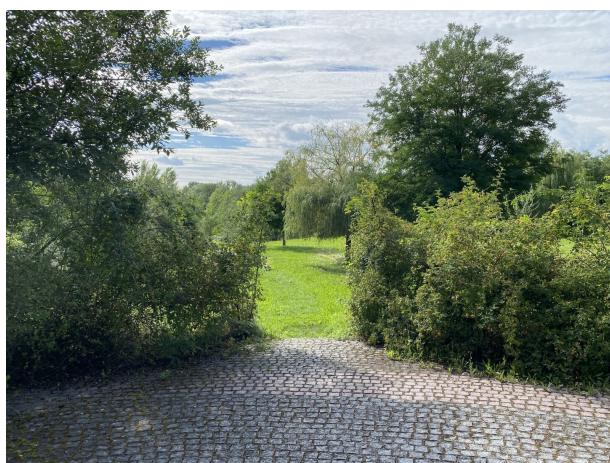
















 **RE/MAX** Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca.m. 0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause – und es fühlt sich an wie Urlaub.

Ein kleiner See, eingebettet in die sanfte Landschaft des Wagram. Die Luft ist klar, die Nachbarschaft gewachsen, eine Gemeinschaft, die sich hier bewusst angesiedelt hat. Nur eine knappe Dreiviertelstunde von Wien entfernt, über die Schnellstraße bequem erreichbar – und doch eine eigene Welt für sich.

Hier, in **Thürntal bei Fels am Wagram**, entstand eine **Wohnhausanlage aus zwei Baukörpern**, die sich harmonisch in die Natur einfügen. Jede Wohnung wurde **individuell geplant**, mit Charakter und Gespür für Menschen, die mehr suchen als Standardgrundrisse.

Das Besondere: Mit Ihrer Wohnung erwerben Sie auch einen **ideellen Anteil am See** – und damit Ihr ganz privates Seebad. Eine großzügige, sonnige Liegewiese, ein direkter Zugang zum **glasklaren Wasser**, absolute Privatsphäre durch die Umzäunung: Hier ist Sommer nicht nur eine Jahreszeit, sondern ein Lebensgefühl.

Ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, Erwachsene entspannen und Freunde zusammenkommen. Ein Ort, der nicht geteilt werden muss – denn Zutritt haben nur jene, die hier auch wohnen.

Ein Paradies, das nur Ihnen gehört – und das ganze Jahr über darauf wartet, entdeckt zu werden.

? Wohnung Nr. 1 – Top 1 im Haus 1

Erstbezug – ein kleines Gartenparadies, das Licht, Raum und Natur in Einklang bringt. Auf ca. **69 m²** Wohnfläche öffnet sich der Wohnraum vom Vorzimmer aus und wird von **drei Seiten vom eigenen Garten eingerahmt** – so entsteht ein Gefühl von Weite, Ruhe und Privatsphäre, das sofort spürbar ist.

Die **offene Küche** ist geschickt in den Wohnbereich integriert und lässt viel Raum für gemeinsame Momente, während Tageslicht und Grün den Alltag begleiten.

Das **Schlafzimmer** liegt zurückgezogen mit Blick ins Grüne, das **Badezimmer** empfängt Sie in eleganten **Beigetönen**, ausgestattet mit **Wanne, Dusche und hochwertigem Steingut**. Durchdachte Details schaffen ein behagliches Ambiente – ein Ort, an dem Sie den Tag entspannt beginnen oder ausklingen lassen können. Das WC liegt separat.

Der **eigene Garten** von ca. **155 m²** mit vorgelagerter Terrasse liegt, wie die Wohnung, zurückversetzt von der Straße und eröffnet sonnige Möglichkeiten. Ihren grünen Daumen dürfen Sie gerne schalten und walten lassen – ein privates Refugium, das nur Ihnen gehört.

Warne **Eiche-Echtholzböden**, elektrische Außenjalousien, Sicherheitstüre und liebevoll ausgewählte Details sorgen neben hochwertiger Ausstattung für Stil, Komfort und ein rundum behagliches Wohngefühl.

Ein ganz besondere Extra: Mit Ihrem **ideellen Seeanteil** gehört Ihnen auch der Zugang zum privaten Seebad mit Liegewiese und glasklarem Wasser – ein Sommerrefugium nur für die Bewohner, direkt vor Ihrer Tür.

Hier wohnen Sie **nah an der Natur, lichtdurchflutet und offen**, mit Garten als eigenem kleinen Rückzugsort – ein Erstbezug, der Wohnen und Lebensgefühl auf besondere Weise vereint.

Der Preis: € 290.000,--

Nicht nur diese Wohnung ist zu haben:

Insgesamt sind noch **4 Einheiten** frei – **diese + drei weitere**.

Unterschiedliche Zuschnitte, gleicher Bonus: **privates Seebad** inklusive.

Tag der offenen Tür – hereinspaziert!

Kommen Sie am **26.9.2025 unverbindlich** vorbei,

schlendern Sie durch **alle vier freien Wohnungen**,

atmen Sie **Seeluft** und testen Sie das Wohngefühl vor Ort.

Keine Bühne, kein Druck – nur Sie, die Wohnungen und ein Hauch Sommer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at