

## Wohnen am See - 3 von 4!



Felser See

**Objektnummer: 1121**

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

## 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>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	286.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06

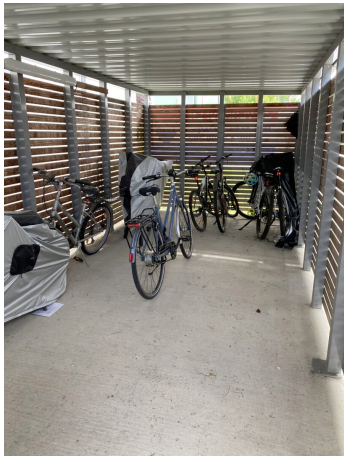






















 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

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 Wagrams. 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. 3 – Top 3 im Haus 2

**Erstbezug** – hier trifft großzügiges Wohnen auf Naturnähe: Auf **58 m<sup>2</sup>** entfaltet sich eine Wohnung, die Licht, Raum und Funktionalität perfekt vereint.

Vom **Vorzimmer** aus führt der Weg direkt ins **Schlafzimmer**, das mit Blick in den eigenen Garten schon morgens Ruhe und Entspannung schenkt. Angrenzend liegt das **en-suite Badezimmer**, gestaltet in eleganten **Beigetönen** mit hochwertigem **Steingut**, Wanne, Dusche und Fenster zum Garten – ein Ort, an dem der Tag sanft beginnt und entspannt ausklingt. Das separate WC im Vorzimmer sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der **große Wohnraum** von fast 30 m<sup>2</sup> ist lichtdurchflutet und offen gestaltet. Die **offene Küche** fügt sich elegant ein, lässt viel Raum für Wohn- und Essbereich und ist ideal für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden.

Warme Böden aus **Eiche-Echtholzparkett**, edles Steingut im Bad, **elektrische Außenjalousien** und eine Sicherheitstüre schaffen ein Ambiente, das zugleich modern, behaglich und sicher wirkt – abgerundet durch sorgfältig ausgewählte Details.

Die **südseitige Terrasse** mit ca. 28 m<sup>2</sup> lädt zum Frühstück, Sonnen oder einfach nur dasein ein, während der **eigene Garten** von fast **160 m<sup>2</sup>** viel Platz für gärtnerische Gestaltung, bietet – ein großzügiges Refugium, nur für Sie.

Ein unvergleichliches Extra: Mit dieser Wohnung erwerben Sie einen **ideellen Seeanteil** – Ihr Schlüssel zu einem privaten Seebad mit Liegewiese und glasklarem Wasser. Ein Sommerrefugium, das allein den Bewohnern offensteht.

Ein Zuhause voller Licht und Offenheit, umgeben von Natur – und als Erstbezug genießen Sie den Zauber des Neuanfangs, direkt am eigenen See.

Der Preis: € 286.000,--

Nicht nur diese Wohnung ist zu haben:

Insgesamt sind noch 2 **Einheiten** frei – **diese + eine weitere**.

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

Schlendern Sie durch **beide 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 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)