

# Zukunftsprojekt!



Grundriss Erdgeschoss möbliert

**Objektnummer: 1055**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3481 Fels am Wagram
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

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



## Objektbeschreibung

Der Preis klingt äußerst attraktiv, jedoch erfordert dieses Angebot eine eingehendere Betrachtung.

Das Haus liegt am Rande von Thürnthal, nur ca. 40 Minuten von Wien entfernt. Ganz ruhig, vor dem Haus beginnen bereits die Felder.

Das Haus selbst wurde ca. 1966 erbaut und stellt sich in einem guten, gepflegten Zustand dar. Zwei Wohneinheiten sind hier untergebracht.

### **Wohneinheit I:**

Auf ca. 109 m<sup>2</sup> befinden sich im Erdgeschoß 3 Zimmer, ein Kabinett, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC sowie ein großer Vorraum. Der Zugang zum Keller befindet sich ebenfalls in dieser Wohneinheit.

Ausgestattet ist diese Wohneinheit sehr einfach, vieles deutet noch auf das Erbauerjahr 1966 hin.

Diese Wohneinheit ist zurzeit unbewohnt, kann jedoch auch beim Kauf nicht sofort vom Käufer genützt werden, da ein lebenslanges Wohnrecht darauf lastet.

### **Wohneinheit II:**

Diese Wohneinheit im Dachgeschoß umfasst ca. 89 m<sup>2</sup>, diese teilen sich in einen Vorraum, 3 Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad sowie ein separates WC auf. Beim Wohnzimmer ist noch ein Balkon angeschlossen.

Diese Wohneinheit wurde Anfang der 90er Jahre errichtet und ist auch in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Grundstück hat gesamt 791 m<sup>2</sup>, weiters befinden sich auf dem Grundstück noch eine Doppelgarage, sowie zwei weitere kleine Nebengebäude.

An das Wohnrecht für die Wohneinheit I sind allerdings noch weitere Verpflichtungen mittels eines Ausgedinge-Vertrages geknüpft.

Bei seriösem Interesse kann ich Sie gerne über die weiteren Umstände im Detail informieren, sowie aussagekräftige Fotos zusenden; Besichtigungen sind allerdings derzeit nicht möglich.

Der Preis: € 179.000,--

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap