



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230730

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:829.22€

Straße:

3481 Fels am Wagram

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 59.38m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 59.38m<sup>2</sup>

## Wohnen am Felser See - mit Seezugang



### 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 Badensee, 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 schöne 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss betritt man durch den gepflegten Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich befindet sich das modern geflieste Badezimmer mit Dusche und separat angelegtem WC. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Wandschrank. 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. Der sonnige, idyllische Balkon gewährt Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder ein sonntägliches Frühstück im Grünen. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53,17m<sup>2</sup> und zusätzlich einen Balkon mit 11,01m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum

großes Schlafzimmer

Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon

Badezimmer mit verglaster Dusche

separat angelegtes WC

Abstellraum

Diese Wohnung kann man mit 01.09 übernehmen, nach Vereinbarung geht auch früher.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 59.38m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 59.38m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 25m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 829.22€

Nebenkosten: 151.43€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at