



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 54041

erstellt am : 11.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1013.81€

Straße:

3481 Fels am Wagram

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 91.44m²

Nutzfläche: 91.44m²

Kontaktinformationen:

Eszter Virasztó

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at

Wohnen am Felser See Miete mit Kaufoption! 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 km². 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 Kampthal Straße B34 mit einer Anbindung zur Stockerauer Schnellstraße S5.

Zur Wohnung

Die gut aufgeteilte 4 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. Das Badezimmer mit einer großen, verglasten Duschkabine ist vom Flur aus zugänglich.. Die Toilette ist separat angelegt worden. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Das Master-Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Wandschrank. Andere 2 Zimmer können als Kinderzimmer und Büro genutzt werden. Der Wohn- Essbereich ist mit einer Einbauküche sowie modernen Gerätschaften ausgestattet. Von diesem haben Sie Zugang zum Balkon. Die großen Fensterfronten 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 das sonntägliche Frühstück im Freien. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Haustiere sind erlaubt!

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 91,44 m², und einen ca. 10,87 m² großen Balkon.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum

großes Schlafzimmer

zusätzliche 2 Zimmer

Wohn-Essbereich inkl. Küche mit Zugang zum Balkon

Badezimmer mit verglaster Dusche

separat angelegtes WC

Abstellraum

Kosten - Mietaktion

Die Miete beträgt ? 1213,81 inkl. BK, die wird in den ersten 6 Monate um ? 200,00 netto reduziert, somit beträgt diese ? 1013,81 inkl. BK. Zusätzlich kommen noch ? 74,62 brutto an Heizkosten und

Warmwasserkosten pro Monat dazu. Ein KFZ-Stellplatz kann um ? 45,00 brutto pro Monat dazu gemietet werden.

Haustiere sind erlaubt!

Übergabe

Dieses Objekt ist ab April 2024 beziehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <3.500m
Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <3.500m
Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 91.44m²

Nutzfläche: 91.44m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 25m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1013.81€

Nebenkosten: 219.36€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

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