



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 181722

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1721.2€

Straße:

3481 Fels am Wagram

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 128.42m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 128.42m<sup>2</sup>

## Seezugang - Exklusive Dachgeschosswohnung mit Kaufoption



### 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 Badesee, 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

Durch den gepflegten Eingangsbereich kann man die gut aufgeteilte 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss betreten. Dieser bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung. Unmittelbar rechts vom Eingangsbereich steht das Badezimmer mit großer verglaster Dusche?????? zur Verfügung. Die Toilette ist separat angelegt worden. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Die drei Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich als Master-Bedroom das untere auszeichnet, da es Zugang zur Dachterrasse bietet. Die anderen Schlafräume bieten sich idealerweise als Kinderzimmer oder Büros an, z.B. um Homeoffice zu betreiben. 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. Die 2 sonnigen, idyllischen Terrassen gewähren Ruhe und Erholung für Ihren Feierabend oder das sonntägliche Frühstück im Freien. Auch ein Abend mit engsten Freunden und Familie würde sich hier anbieten. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 118,53m<sup>2</sup> und zusätzlich zwei Terrassen mit 69,43m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

### Vorraum und Flur

1 Master Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse

2 weitere Schlafzimmer oder Büros

Badezimmer mit verglaster Dusche

Wohn- und Essbereich inkl. Küche und Zugang zur Dachterrasse

separates WC

Abstellraum

Ein KFZ-Stellplatz kann um ? 50,00 brutto pro Monat dazu gemietet werden.

## Befristung

Die Wohnung wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet.

## Übergabe

Diese Wohnung ist ab sofort beziehbar.

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 &lt;3.500m  
Apotheke &lt;3.500m  
Kinder &

Schulen  
Kindergarten &lt;3.000m  
Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt

&lt;3.500m  
Bäckerei &lt;4.000m  
Sonstige  
Bank &lt;3.500m  
Geldautomat

&lt;3.500m  
Post &lt;4.000m  
Polizei &lt;3.500m  
Verkehr  
Bus

&lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Bahnhof &lt;2.500m  
Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 128.42m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 128.42m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

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

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1721.2€

Nebenkosten: 332.2€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: [Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at](mailto:Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at)