



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 53845

erstellt am : 10.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1377.46€

Straße:

3481 Fels am Wagram

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 89.81m²

Nutzfläche: 97.72m²

Modernes Wohnen in Fels am Wagram - Großzügige EG-Wohnung 4 Zimmer mit Garten, Terrasse und 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 Kamptal Straße B34 mit einer Anbindung zur Stockerauer Schnellstraße S5.

Zur Wohnung

Die gut aufgeteilte 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss betritt man durch den gepflegten Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit Dusche und WC. 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 zum Garten bietet. Die anderen Schlafräume bieten sich idealerweise als Kinderzimmer oder auch Büro 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 sonnige, idyllische Terrasse gewährt mitsamt einer Gartenfläche von 49,60m² Ruhe und Erholung und hat eine angenehme Größe für einen geselligen Abend mit Freunden und Familie. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 97,72m², zusätzlich ca. 49,60m² Gartenfläche und einer Terrasse mit 11,63m².

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum

3 Schlafzimmer oder Büros

Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten

Badezimmer mit Dusche und WC

Abstellraum

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
GesundheitArzt <3.500m Apotheke <3.500m Kinder <3.500m Schulen Kindergarten <3.000m Schule <3.000m Nahversorgung Supermarkt <3.500m Bäckerei <4.000m Sonstige Bank <3.500m Geldautomat <3.500m Post <4.000m Polizei <3.500m Verkehr Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 89.81m²

Nutzfläche: 97.72m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 25m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1377.46€

Nebenkosten: 232.32€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

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