



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 217237

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1023.51€

Straße:

3481 Fels am Wagram

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 61.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.2m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

## **Wohnen am Felser See - mit Seezugang und Traumgarten**



### 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

Die schöne 2-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 rechts vom Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mit großer, verglaster Dusche und WC. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet. 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. Durch dieses gelangt man nach draußen auf die Terrasse und in den Garten. 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 178,41m<sup>2</sup> 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. 60,02m<sup>2</sup>, zusätzlich ca. 178,41m<sup>2</sup> Gartenfläche und einer Terrasse mit 24,26m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorraum  
Schlafzimmer  
Wohn-Essbereich inkl. Küche mit Zugang zum Garten  
Badezimmer mit verglaster Dusche und WC  
Abstellraum  
Traumgarten

### 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;2.500m  
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: 61.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.2m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

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

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1023.51€

Nebenkosten: 158.31€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

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