



**HAUS LOFT+BAU NACH KUNDENWUNSCH+VIER  
HAUSTYPEN+VIER HÄUSER BEREITS VERKAUFT**

345.000,00 € | 5 Zimmer | ca. 146,96 m<sup>2</sup>

3481 Fels am Wagram

## ALLGEMEINES

Objektnummer	<b>150/31191</b>
Vermarktung	<b>Kauf</b>
Objektart	<b>Haus (Einfamilienhaus)</b>
Lage	<b>Fels &amp; Kirchberg am Wagram, Tulln, Krems</b>
Baujahr	<b>2019</b>

## DETAILS

Grundfläche	<b>ca. 423,00 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	<b>ca. 146,96 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>5</b>
Geschosse	<b>2</b>
WC	<b>2</b>
Bad	<b>2</b>
Balkon	<b>1</b>
Terrasse	<b>2</b>
Freistellplätze	<b>2</b>
HWB Klasse	<b>B</b>
HWB Wert	<b>34 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Heizung	<b>Fußbodenheizung</b>



## KOSTEN

Kaufpreis	<b>345.000,00 €</b>
Erfolgshonorar	<b>3,0% plus 20,0% USt.</b>

## OBJEKTbeschreibung

**+++VIER HÄUSER SIND BEREITS VERKAUFT+++**

**Auf einem ca. 3500m<sup>2</sup> großen Grundstück werden insgesamt 8 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard mit großem Eigengarten im Alleineigentum errichtet.**

**Der Haustyp "LOFT" verfügt über eine Wohnfläche von ca. 147m<sup>2</sup> und teilt sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.**

**EG:** Eingangsbereich, Vorraum, Abstellraum/Speis, imposanter Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die südseitig ausgerichtete Sonnenterrasse, Gästezimmer, großes Badezimmer und Technikraum, 2 Terrassen.

**OG:** Vorraum, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch & WC, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer. Alle Schlafräumlichkeiten verfügen über einen eigenen Balkonausgang.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wasserwärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung, unter anderem mit einer optionalen, kontrollierten Wohnraumlüftung, welche im Sommer- wie im Winter für ein angenehmes Raumklima sorgt.

**Die Häuser werden in belagsfertiger Ausführung inklusive Eigengarten im Alleineigentum übergeben, ein weiteres besonders Spezifikum dieser Wohlfühlhäuser. Weiters besteht optional die Möglichkeit eine schlüsselfertige Ausbaustufe auf Kundenwunsch zu vereinbaren.**

**Kaufpreise ab EURO 345.000,- inkl. Grundstück & Aufschließungskosten. Eine Wohnbauförderung ab ca. EURO 33.000,- ist nach Erfüllung der Förderkriterien empfohlen, somit reduziert sich der Barkaufpreis dementsprechend mindestens auf EURO 312.000,-.**

### **Alle Vorteile auf einem Blick:**

- Kurze Bauzeit
- Wohnnutzfläche: ca. 147m<sup>2</sup> mit Stauraum
- Gefördertes Niedrigenergiehaus (100 Punkte-Haus)
- Qualitätsbaustoffe
- Energieeffizientes und nachhaltiges Heizsystem (Luftwärmepumpe)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (optional)
- Mitplanungsmöglichkeiten für den Kunden
- Variante Schlüsselfertig – individuelle Kundenwünsche werden gerne berücksichtigt
- Haus zum Fixpreis
- Grundstück inklusive
- Hervorragende ländliche Lage, ohne auf eine sehr gute Infrastruktur verzichten zu müssen
- Bei Kauf sofort im Grundbuch eingetragen - zusätzliche Sicherheit für den Kunden
- Terminplanung und Bauaufsicht durch den Baumeister persönlich

**Verwirklichen Sie sich Ihren Wohnraum im schönen Wagramland, in bester Grünruhelage und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!**



**Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein Energieausweis wird durch den Eigentümer rechtzeitig bis zum Vertragsabschluss vorgelegt!

## LAGEBESCHREIBUNG

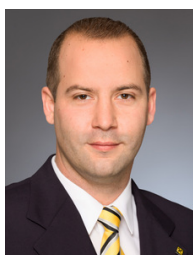
Fels am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram, Langenlois und der Blumenstadt Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Fels am Wagram liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus sowie mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram sowie der Marktgemeinde Grafenwörth, welche sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, etc. bieten.

Sowohl der Wagram als auch die Auwälder der Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Optional befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kleines Freizeitzentrum mit Bademöglichkeit, welche sich speziell für Anrainer mit Kindern bestens eignet.

Durch den direkten Bahnanschluss im Ort sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

## IHR BETREUER



MAG. PETER FELLHOFER

Email: **[anfragen.peter.fellhofer@riv.at](mailto:anfragen.peter.fellhofer@riv.at)**

Mobil: **0664 60 517 517 77**

