



#0001003763

**MODERN, MASSIV, HOCHWERTIG, DIREKT AM SEE MIT  
DACHTERRASSE - SCHLÜSSELFERTIG MIT BUS-SYSTEM UND  
TECHNISCHEN RAFFINESSEN**

3481 Thürnthal



Kaufpreis: 529.000,00 €

Wohnfläche: 121,95 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Auf einem ca. 299m<sup>2</sup> großen, in herrlicher Ruhelage im Grünen, direkt am Felser See mit herrlicher Dachterrasse und allerbesten Infrastruktur der Gemeinde Fels am Wagram gelegenen Grundstück wird dieses Niedrigenergie-Luxusdomizil in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in vollausgestatteter, schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Die Häuser warten voraussichtlich ab dem 1. Quartal 2023 auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Gemeinde sowie die Nähe zur Blumenstadt Tulln an der Donau und der Stadt Krems sowie die Lage direkt am Felser See und im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen im schönen Wagramland bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Minuten vom Schloss Grafenegg als Kulturmittelpunkt entfernt, werden in sehr guter Lage, aufgrund der westseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, zwei Einfamilienwohnhäuser in gekuppelter Bauweise auf jeweils einem separaten Baugrundstück (Eigengrund) mit Seezugang errichtet.

Die voll ausgestatteten Wohnhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Porothermziegel samt 18cm Wärmedämmverbundfassade EPS-F PLUS nach heutigem Qualitätsstandard. Die Häuser weisen eine Wohnnutzfläche von ca. 122m<sup>2</sup> auf und verfügen über große XXL-Terrassen, Gärten, Seezugang und jeweils einen Parkplatz.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, St. Pölten und Tulln an der Donau sowie die hochwertige Ausführung.

Ein weiterer Vorteil, welcher bei vergleichbaren Projekten erhebliche Mehrkosten verursachen könnte, ist die hochwertige Ausführung mit Qualitätsprodukten, Firmen der Region und Ausstattung.

Auf einen Blick:

- Westseitiger Garten & XXL-Terrassen & Balkon & Seezugang
- Ziegelmassivbauweise mit Porothermziegel samt 18cm Wärmedämmverbundfassade EPS-F PLUS, Zwischenwände aus 10cm Ziegel.
- 5 Zimmer für ausreichend Wohnraum
- ca. 122m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



- kostengünstige Fußbodenheizung (Luft-Wärmepumpenanlage) mit Raumthermostat
- Stellplätze für 1 PKW mit 1 Aussensteckdose für ein E-Auto
- zentrale Grünruhelage mit Seezugang
- schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Holzböden, Badewanne & Dusche sowie hochwertigen Fliesen in den Sanitärbereichen, malfertig, Holzzargen mit Türblatt, Badezimmerkeramik inkludiert (inkl. Armaturen!)
- Elektroinstallation: BUS SYSTEM zur zentralen Steuerung von Licht und Rollläden, fix fertige Installation mit Schaltern und Steckdosen
- Sicherheitseingangstüren
- 3-Scheiben Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden bei den Fenstern
- Aussenanlagen: Große Terrasse mit Häusler Landhausplatten-Belag, frostsicherer Wasseranschluss, Rollrasen mit Rasenroboter und automatisierter Gartenbewässerung
- Hochwertiger Stabmattenzaun 150cm mit Gartentür

Ein Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122m<sup>2</sup> und teilt sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

EG: Eingangsbereich, Vorraum, imposanter Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die westseitig ausgerichtete Sonnenterrasse, Badezimmer & WC, Technikraum und ein Schlafzimmer (Zimmer).

OG: Vorraum/Galerie, Badezimmer mit WC, 2 Kinderzimmer, eines davon mit Ausgang auf den Balkon, Elternschlafzimmer, Schrank- bzw. Abstellraum.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum im schönen Wagramland, direkt am Felser See, in bester Grünruhe- und Aussichtslage und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an! Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022-2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	121,95 m <sup>2</sup>
Grundfläche	299,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	3,70 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	91,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	101,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	07.10.2021
Gültig bis	06.10.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	31,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	529.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	529.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

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.





GALERIE





**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@rii.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Einstandsübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internen Experten Netzwerk
  - Steuer & WEG
  - Makler-Platz in optimaler Umgebung
  - Immobilien
  - Wohnkultur

Für unsere zahlungskünftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungstermin!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@rii.at raiffeisenimmobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN-NEUTRALSCHÜTZUNG!**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

