



#0001005336

## PERFEKTES, MODERNES, NEUES TRAUMHAUS IM ERSTBEZUG AM FELSER SEE

3481 Fels am Wagram



Purchase price: 647.000,00 €

Living Area: 169,30 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)  
+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern! Perfektes, modernes, neues Traumhaus im Erstbezug am privaten Badesee mit vielen liebevollen und hochwertigen Ausstattungsdetails in traumhafter Grünruhelage beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Lebensqualität und Ruhe wird bei dieser Liegenschaft wie bei kaum einer anderen erfüllt, trotz Stadtnähe liegt dieses Schmuckkästchen in einem Naturparadies mitten im Grünen inkl. privatem Badesee für alle Liegenschaftseigentümer.

Direkt am Felser See in der Gemeinde Fels am Wagram mit allerbesten Infrastruktur und Anbindung nach Wien, Krems und Sankt Pölten gelangt dieses liebevoll gestaltete, neuwertige Einfamilienhaus, welches im Jahre 2021 in Massivbauweise mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien auf sehr hohem Qualitätsstandard, fern von Autolärm, fertiggestellt wurde zum Verkauf.

Die herausragende, um nicht zu sagen einzigartige Liegenschaft wartet bereits auf neue, nette Eigentümer, welche die Bau- und Wohnqualität zu schätzen wissen und dieses neue Traumhaus im Erstbezug nach eigenen Wünschen und Geschmack einrichten und bewohnen möchten.

Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage oder der wunderbare Garten mit Baulandwidmung, der herrliche Terrassenbereich, die Lage am privaten Badesee mit exklusiver Seennutzung sowie die überdurchschnittliche, äußerst geschmackvolle und hochwertige Ausstattung.

Das Wohlfühlhaus begrüßt Sie im Erdgeschoss mit einem offenen Raumkonzept, ein zentraler Vorraum mit Garderobenbereich stellt einerseits die Verbindung mit dem Technikraum, dem Gäste-WC sowie dem imposanten Wohnsalon mit integriertem Küchenbereich über die gesamte Ebene dieses hochwertigen Luxusdomizils dar. Dem Wohnbereich vorgelagert liegt der frisch begrünte Garten sowie ein gut 70m<sup>2</sup> großer Terrassenbereich für herrliche Sonnenstunden und Grillabende mit Ihren Freunden und Ihrer Familie.

In den Wohnbereich integrierte, geschmackvolle, massive Stiegenanlagen mit Echtholz führen in den lichtdurchfluteten Galeriebereich des Obergeschosses mit vielen Glaselementen. Selbstverständlich sind auch auf der Schlafebene alle Räumlichkeiten zentral und separat begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch drei Schlafzimmer sowie ein Designer-Badezimmer mit frei stehender Badewanne, barrierefreier, großer Dusche, Doppelwaschtisch und ein WC erfüllt.



Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses luxuriösen Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale hervorzuheben, Zusatzausstattungen wie elektrische Beschattungen der Firma Schlotterer, Echtholzböden, Glaselemente, Eckfenster und vieles mehr runden diesen Wohnraum ab.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben! Der Garten, die Terrassenbereiche sowie die exklusive Seenutzung aller Liegenschaftseigentümer sind weitere, besondere Highlights dieser Liegenschaft.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses wahre Schmuckstück und dessen Wohnkultur und die außerordentlich gute Lage am Felsler See zu schätzen wissen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um vielleicht schon bald Ihre ersten Gäste zu einem gemütlichen Grill- oder Badenachmittag begrüßen zu dürfen!

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2016-2021
Construction status	Finished
Construction Completion Date	29.10.2021
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 169 sqm
Base Area	ca. 376 sqm
Terrace Area	ca. 74 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	06.07.2016
Valid until	05.07.2026
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,61
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	647.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	647.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

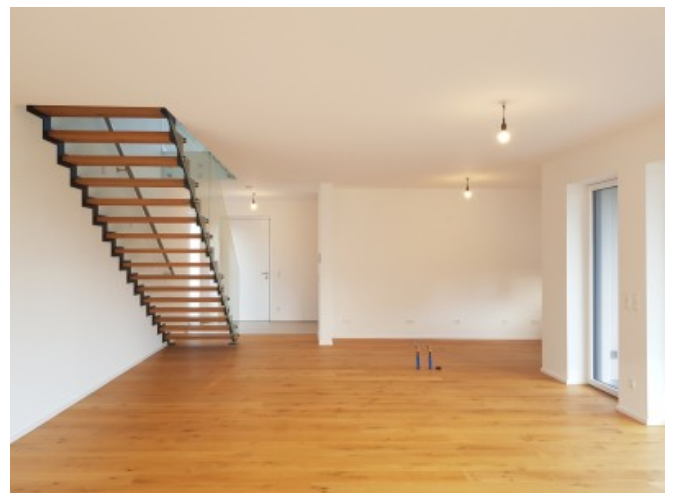
Fels am Wagram, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram, Langenlois und der Blumenstadt Tulln sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort. Fels am Wagram liegt an der Weinregion Wagram und nahe den Donauauen, ist öffentlich mit dem Bus sowie mit 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.

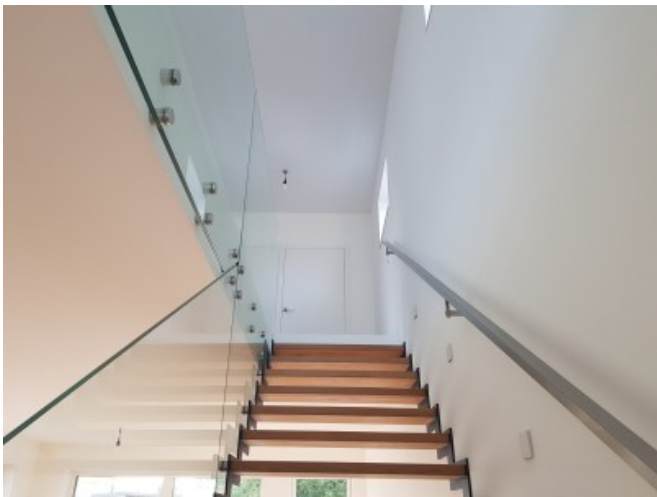
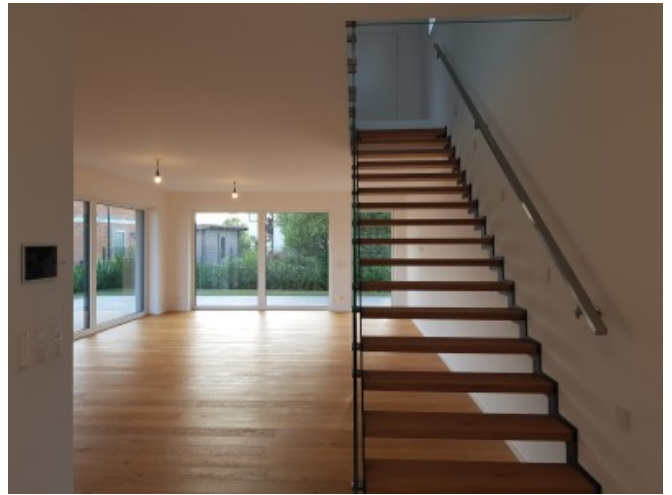
Sowohl der Wagram als auch die Auwälder der Donauauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Optional befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kleines Freizeitzentrum mit Bademöglichkeit, welche sich speziell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



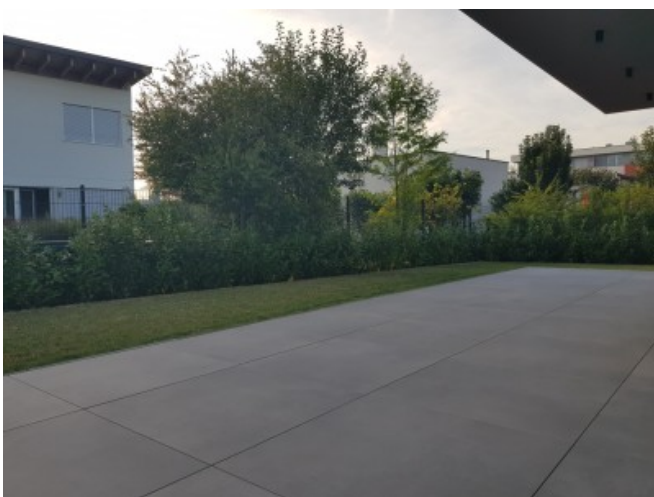
GALLERY

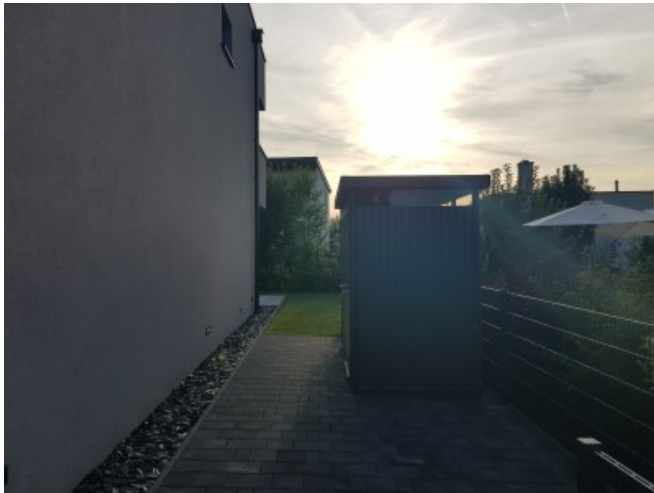












## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

