

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



Ansicht2

**Objektnummer: 0001003763**

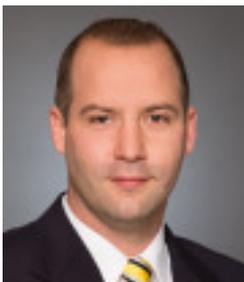
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3481 Thürnthal
<b>Baujahr:</b>	2022-2023
<b>Wohnfläche:</b>	121,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517







"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## Objektbeschreibung

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.**