

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



Startphoto

Objektnummer: 0001005336

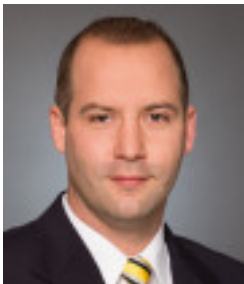
Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3481 Fels am Wagram
Baujahr:	2016-2021
Wohnfläche:	169,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	647.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Fellhofer

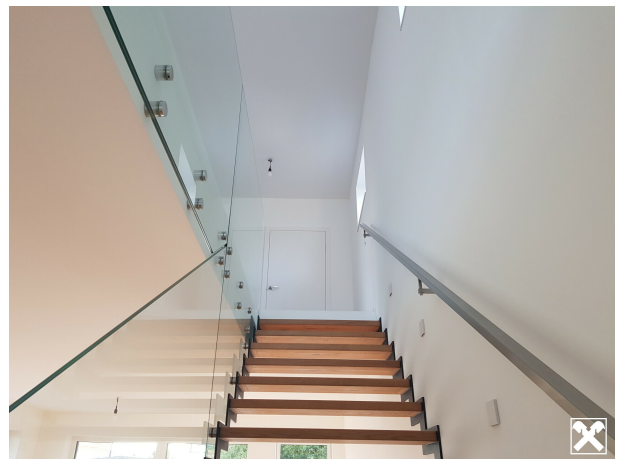
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77



















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

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler
☎ 0664 60 517 517 77
✉ 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

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**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern! Perfektes, modernes, neues Traumhaus im Erstbezug am privaten Badensee 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 Badensee 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 Badensee 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 70m² 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 Seennutzung 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 Felser 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.