

**"Zentraler geht's nicht"**



Ansicht Vorgarten

**Objektnummer: 1626\_26237**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3481 Fels am Wagram
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 195,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 699 10 209 313













11



RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Klein und Fein"** Dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1975 bietet auf rund 75 m<sup>2</sup> eine praktische und komfortable Raumaufteilung, die sich hervorragend für junge Familien oder auch für ältere Paare eignet, die eine barrierearme Wohnlösung bevorzugen. Die kompakte Größe in Verbindung mit dem großzügigen Grundstück von ca. 680 m<sup>2</sup> sorgt für ein angenehmes Wohnen mit genügend Platz im Freien. Der lichtdurchflutete Wohnbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre. Das Haus verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer und einen offenen, einladenden Wohn-Essbereich. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC befindet sich separat – ein Plus für den Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum bietet weiteren Stauraum, und die Gasheizung sorgt zuverlässig für ein angenehmes Raumklima. Energieklasse E. Das Grundstück mit ca. 680 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten und Gartenprojekte. Ob für Kinder zum Spielen, als gemütlicher Rückzugsort im Grünen oder als Hobbygarten – hier können Sie Ihre persönlichen Wünsche verwirklichen. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und lässt sich nach individuellen Vorstellungen gestalten. Gut angebunden – Wien, St. Pölten, Tulln und Krems sind leicht erreichbar, während der Ort selbst alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens bietet. -Kompakte Wohnfläche mit Garten: Der Bungalow vereint die Vorteile eines ebenerdigen Wohnens auf ca. 75 m<sup>2</sup> mit einem großzügigen Grundstück. -Lebensqualität und Komfort: Die ruhige Lage und die naturnahe Umgebung am Wagram machen dieses Haus zu einem wertvollen Rückzugsort im Wiener Umland. Dieser Bungalow ist ideal für junge Familien, die ein Zuhause mit eigenem Garten suchen, oder für ältere Paare, die eine barrierearme, ebenerdige Wohnlösung in ruhiger Umgebung bevorzugen. Der Garten bietet Spielmöglichkeiten für Kinder und Entspannungsraum für alle Generationen. Der charmante Ort Fels am Wagram bietet eine hohe Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur und einer idealen Verkehrsanbindung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Supermarkt, Ärzte, Schulen, Kindergarten und andere wichtige Einrichtungen. Eine direkte Bahnanbindung bringt Sie unkompliziert nach Wien, Tulln und Krems. Für Autofahrer sind es nur 5 Minuten bis zur Schnellstraße. Sie haben eine schnelle Verbindung nach Wien, Tulln, Krems, St. Pölten oder Langenlois. Alles innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieses gemütlichen Bungalows in Fels am Wagram überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause persönlich kennenzulernen! **Der Richtpreis NUR € 195.000,--\*)**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 39.000,--/monatlich € 780,-- \*) **Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 195.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse E

Heizwärmebedarf: