



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Elfriede Stegmeier

☎ +43 664/60771771

✉ elfriede.stegmeier@smkimmo.at



Einziehen und wohlfühlen!

Datum: 16. 01. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9556
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Fels am Wagram
Nähe:	Badesee
Lage:	Stadtstrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis:	€ 577.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Beschreibung

Dieses Zuhause steht für modernes Wohnen mit einem offenen, hellen Charakter. Große Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen drinnen und draußen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Dieser lädt zum Ankommen ein – mit direktem Zugang auf die überdachte Terrasse und den Garten, der genügend Raum für Erholung bietet. Die offene Küche ist perfekt in den Raum integriert.

Im Obergeschoss sorgen drei Zimmer und eine offene Galerie für ein luftiges Raumgefühl und viel Flexibilität – ob als Homeoffice oder Platz für die Familie.

Das Haus wurde hochwertig, mit Liebe zum Detail gebaut und überzeugt durch klaren Stil, durchdachte Raumaufteilung und einen zeitgemäßen Standard, der Komfort selbstverständlich macht.



Wohnfläche:	ca. 160,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 508,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 25,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 2021
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Unterkellert:	Nein
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja

Heizung

Fussbodenheizung:	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	0.75
fGEE Klasse:	A
Heizwärmebedarf:	50.4 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Im Carport finden zwei Autos bequem Platz, und der praktische Abstell- und Technikraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage spricht für sich: ruhig, grün und dennoch gut angebunden. Mit der Nähe zur Schnellstraße und dem Bahnhof bist du schnell in Wien oder Krems. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten sind ebenfalls gut erreichbar.

Fels am Wagram bietet eine angenehme Wohnumgebung – freundlich, familiär und mit viel Lebensqualität.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Stegmeier, Tel.: 0664/60771771, E-Mail: elfriede.stegmeier@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9556





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

