



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



Willkommen zuhause – helles Haus am See!

Datum: 07. 02. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9596
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Fels am Wagram
Nähe:	Badensee
Lage:	Stadtstrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

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

Flächen

Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit ca. 160 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Das Haus überzeugt durch einen offenen, hellen Grundriss und große Fensterflächen, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet direkten Zugang zur großen überdachten Terrasse und in den Garten. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung sowie Außenjalousien im gesamten Haus sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss stehen drei Räume, ein großes Badezimmer, eine separate Toilette und eine offene Galerie für flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Carport für zwei Autos sowie ein Abstell- und Technikraum ergänzen das Angebot.

Ruhige, grüne Lage in Fels am Wagram mit guter Anbindung nach Wien und Krems sowie Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten,



Wohnfläche:	ca. 160,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 508,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Schlafzimmer:	4
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 25,00 m²

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/m²/Jahr
HWB Klasse:	C

Schule und Kindergarten.

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/9596



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Elfi Stegmeier
0664 / 60 771 771

Mein Wissen - Ihr Vorteil
Ich begleite Sie von der Vermarktung bis zur Übergabe an den neuen Besitzer!
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
NÖ Mitte

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

