



## SMK Immo Treuhand GmbH

Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr Ansprechpartner:

**Elfriede Stegmeier**

📞 +43 664/60771771

✉️ [elfriede.stegmeier@smkimmo.at](mailto:elfriede.stegmeier@smkimmo.at)



Willkommen zuhause – helles Haus am See!

Datum: 07. 02. 2026

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9596
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Tulln
<b>Ort:</b>	Fels am Wagram
<b>Nähe:</b>	Badesee
<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Beziehbar ab:</b>	nach Notar

### Kosten

**Kaufpreis:** € 577.000,00

### Flächen

### Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise mit ca. 160 m<sup>2</sup> 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,



<b>Wohnfläche:</b>	ca. 160,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 508,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 25,00 m <sup>2</sup>

## Detaillisten

<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Nein
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja
<b>Küche möbliert:</b>	Ja

## Heizung

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

Schule und Kindergarten.

Für weitere Detaillisten, 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](http://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](http://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](http://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](http://www.smkimmo.at)

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

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

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Immobilien - Experten  
vertrauen.

22 Jahre  
regionale  
Erfahrung!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter  
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!  
[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



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



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



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



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