



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



Modernes Familienglück auf 160 m²!

Datum: 07. 03. 2026



Überblick

Objektnummer:	2417/9627
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Fels am Wagram
Nähe:	Badensee
Lage:	Stadtstrand
Beziehbar ab:	nach Notar

Kosten

Kaufpreis:	€ 549.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Beschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das Licht, Raum und modernste Technik vereint? Dieses neuwertige Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise bietet Ihnen genau das – und noch viel mehr.

Highlights auf einen Blick:

Lichtdurchflutetes Wohnen: Offener Grundriss mit bodentiefen Glasfronten für ein Loft-Gefühl.

Draußen genießen: Überdachte XXL-Terrasse und privater Garten für entspannte Sommerabende.

Nachhaltige Technik: Energieeffiziente Luftwärmepumpe und wohlige Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Platz für alle: Drei helle Zimmer im Obergeschoss plus eine Galerie, die sich ideal als Home-Office eignet.

Lage: In Fels am Wagram wohnen Sie im Grünen und sind



Wohnfläche:	ca. 160,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 508,00 m ²
Zimmer:	3
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

dennoch perfekt an Wien und Krems angebunden.
Infrastruktur (Schule, Kita, Einkauf) direkt vor Ort!

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/9627



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!

