

## **Wohnen am See - 4 von 4!**



Einstieg in den See

**Objektnummer: 3100\_1122**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3481 Fels am Wagram
<b>Baujahr:</b>	ca. 2013
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,50 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

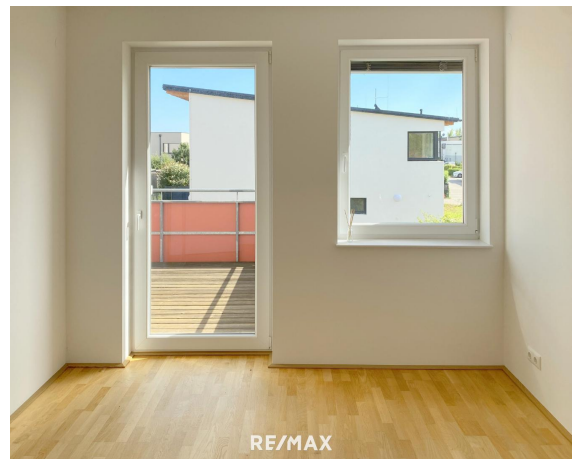


### Doris Deutsch

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

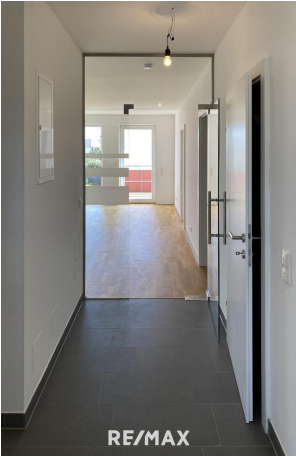
T 2298981

H +  
Ge  
Ver

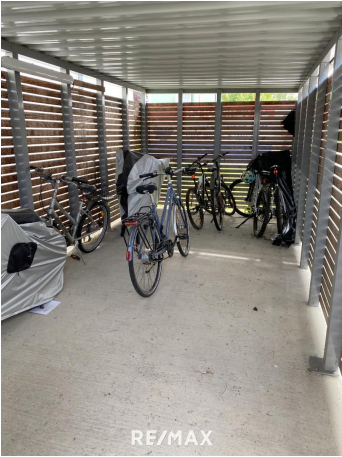








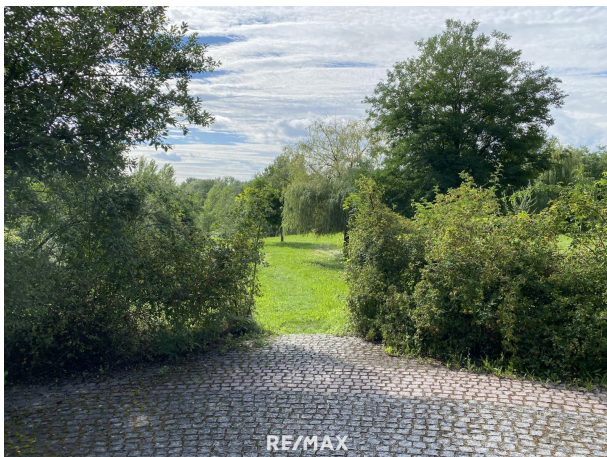
















## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause – und es fühlt sich an wie Urlaub. Ein kleiner See, eingebettet in die sanfte Landschaft des Wagrams. Die Luft ist klar, die Nachbarschaft gewachsen, eine Gemeinschaft, die sich hier bewusst angesiedelt hat. Nur eine knappe Dreiviertelstunde von Wien entfernt, über die Schnellstraße bequem erreichbar – und doch eine eigene Welt für sich.

Hier, in Thürrtal bei Fels am Wagram, entstand eine Wohnhausanlage aus zwei Baukörpern, die sich harmonisch in die Natur einfügen. Jede Wohnung wurde individuell geplant, mit Charakter und Gespür für Menschen, die mehr suchen als Standardgrundrisse.

Das Besondere: Mit Ihrer Wohnung erwerben Sie auch einen ideellen Anteil am See – und damit Ihr ganz privates Seebad. Eine großzügige, sonnige Liegewiese, ein direkter Zugang zum glasklaren Wasser, absolute Privatsphäre durch die Umzäunung: Hier ist Sommer nicht nur eine Jahreszeit, sondern ein Lebensgefühl.

Ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, Erwachsene entspannen und Freunde zusammenkommen. Ein Ort, der nicht geteilt werden muss – denn Zutritt haben nur jene, die hier auch wohnen.

Ein Paradies, das nur Ihnen gehört – und das ganze Jahr über darauf wartet, entdeckt zu werden.

? Wohnung Nr. 4 – Top 5 im Haus 2

Erstbezug – Sonne, Licht und Offenheit empfangen Sie in dieser südseitig ausgerichteten Wohnung im 1. Stock. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohnraum, der Weite, Komfort und ein angenehmes Lebensgefühl vereint.

Vom Vorzimmer aus öffnet sich eine elegante Glastür in den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohnraum, hell, offen und freundlich gestaltet, mit Blick auf den Balkon. Die offene Küche fügt sich harmonisch ein, ein praktischer Abstellraum in Griffweite – ideal, um Ordnung zu halten und den Wohnbereich großzügig zu belassen.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon, der auch vom angrenzenden Schlafzimmer zugänglich ist – ein sonniger Rückzugsort, um frische Luft zu genießen oder den Blick in die Natur schweifen zu lassen. Und wenn Sie mal abends nicht schlafen können, dann können Sie statt Schäfchen die Sternschnuppen zählen.

Das Badezimmer nebenan empfängt Sie in eleganten Beigetönen, ausgestattet mit Wanne,



Dusche und hochwertigem Steingut. Harmonische Farben und sorgfältig ausgewählte Armaturen schaffen einen Ort, an dem der Tag entspannt beginnt oder ausklingt.

Helle Eichenholzdielen, die Wärme und Natürlichkeit ausstrahlen, sanft regulierbares Licht durch Außenjalousien, die Sicherheitstüre für ein gutes Gefühl, und kleine, liebevoll ausgesuchte Details – hier spürt man sofort, dass jedes Element dem Wohlbefinden dient.

Das ganz besondere Extra dieser Wohnung: Ihr ideeller Seeanteil schenkt Ihnen exklusiven Zugang zu einem privaten Seebad – mit sonniger Liegewiese, glasklarem Wasser und ungestörter Privatsphäre. Ein Sommerrefugium, das nur den Bewohnern gehört und jeden Tag zum Erlebnis macht.

Hier wohnen Sie hell, offen und naturnah – und als Erstbezug genießen Sie das besondere Wohngefühl eines komplett neuen Zuhauses, direkt am eigenen See.

Der Preis: € 225.000,--

Nicht nur diese Wohnung ist zu haben:

Insgesamt sind noch 4 Einheiten frei – diese + drei weitere.

Unterschiedliche Zuschnitte, gleicher Bonus: privates Seebad inklusive.

Link zu unserer Landing Page: [Link](#)

Tag der offenen Tür – hereinspaziert!

Kommen Sie am 26. 9.2025 unverbindlich vorbei,

schlendern Sie durch alle vier freien Wohnungen,

atmen Sie Seeluft und testen Sie das Wohngefühl vor Ort.

Keine Bühne, kein Druck – nur Sie, die Wohnungen und ein Hauch Sommer.

Tag der offenen Tür – hereinspaziert!

Kommen Sie am 26. 9.2025 unverbindlich vorbei,

schlendern Sie durch alle vier freien Wohnungen,

atmen Sie Seeluft und testen Sie das Wohngefühl vor Ort.

Keine Bühne, kein Druck – nur Sie, die Wohnungen und ein Hauch Sommer. Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz43.5  
wär kWh  
m<sup>2</sup>  
edara)  
f:  
KlasB  
se  
Heiz  
wär  
m<sup>2</sup>  
edara  
f:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)