



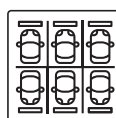
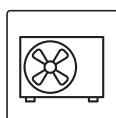
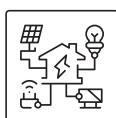
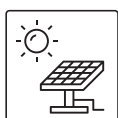
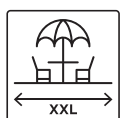
HEIMREAL
REALITÄTEN FÜR GENERATIONEN

GRAFENWÖRTH - WIEN - POYSDORF - FELS/WAGRAM - OBERRAVELSBACH



TRAUBENWEG

12+14



www.heimreal.at/

PROJEKTBESCHREIBUNG

Wir bauen für Generationen

HEIMREAL-Wohlfühlhäuser sind hochwertige und umfangreich ausgestattete Häuser, welche belags- oder schlüsselfertig errichtet werden.

Alle HEIMREAL- familiengerechten Häuser verfügen über mindestens 5 Zimmer, damit für Leben, spielen und Arbeiten genügend Platz daheim ist. Durch die umfangreiche Ausstattung und dem Einsatz hochwertiger Materialien ist ein Heimreal Haus die beste Anlage mit Wertsteigerungspotential.

Grundstücksfläche	ca. 290 m ²	Nutzungsart	Wohnen
Wohnfläche	ca. 125 m ²	Beziehbar	sofort
Gartenfläche	ca. 101 m ²	Lagebewertung	sehr gut
Terrassenfläche	ca. 91 m ²	Lärmpegel	absolute Ruhelage
Stellplatzfläche	ca. 20 m ²	Bauart	Neubau
Bäder	1	Zustand	Erstbezug
WCs	2	Baujahr	2023
Abstellräume	1	Sonstiges	privater Seezugang
Terrassen	2	Energieausweis	HWB: A++ 28,7 kWh/m ² a
Stellplätze	1		



FACTS

- Schlüsselfertig oder belagsfertig
- Direkt vom Bauträger
- Massivbauweise
- Wohnen auf zwei Ebenen
- Großzügige Terrassen
- Blick über Wagram
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Fenster (3 Scheiben)
- Moderne Architektur
- Energiekennzahl unter 30 kWh/(m²a)



XXL- Terrasse



Vorbereitung Photovoltaik



Gartentechnik (Bewässerung, Rasenroboter)



Vorbereitung BUS System



österreichische Markenprodukte (Ziegel, Fassade, Dämmstoffe, etc.)



Vorbereitung Fussbodenkühlung



Viele Zimmer: 5+ Zimmer



Stromsteckdose für E-Auto



Parkplätze



AUSSTATTUNG

Bei der Ausstattung wurde Wert auf höchste Qualität und anspruchsvolles Design gelegt. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgelegt, die Terrassen zierte robustes WPC-Holz und die großen Glasfronten lassen den Innen- mit dem Außenbereich verschmelzen. So entsteht unmittelbar beim Betreten der Räume ein schönes und komfortables Wohlfühlambiente. Die konsequente Materialtreue setzt sich im Bad mittels großformatiger Feinsteinzeugfliesen fort, elegante Markensanitäreobjekte strahlen Luxus und Lebensgenuss aus. Die mittels Luftwärmepumpe betriebene Fußbodenheizung und wärmedämmenden Fenster sorgen für wohlige warme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Außenjalousien bzw. Außenrollläden und eine optionale Fußbodenkühlung halten die Räume in den Sommermonaten angenehm kühl.

Bauweise	massiv	Balkon	Südbalkon/-terrasse
Dachform	Flachdach	Fenster	3-Scheiben Isolierverglasung
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Bodenplatte	Räume	Trennwände Gipskarton
Boden	Fliesen, Laminat, Parkett	WCs	Ideal Keramik
Belüftung	Mechanische Be- und Entlüftung	Bad	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befuerung	Luftwärmepumpe	Stellplatzart	Parkplatz
Energietyp	Niedrigenergiehaus		

HIGHLIGHTS

- Hochwertige Bodenbeläge
- Technik Paket (BUS System, E-Ladestation, Luftwärmepumpe)
- Sanitärausstattung vom Qualitätshersteller Ideal
- Sicherheitseingangstür
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Terrassen mit hochwertigem Belag Marke Häusler
- Dachterrassen mit hochwertigen WPC Belag
- Außenrollläden elektrisch bedienbar
- Automatische Gartenbewässerung
- Rollrasenroboter
- Rollrasen
- Elektrischer Dachausstieg



UMGEBUNG

Fels am Wagram ist eine lebenswerte Gemeinde mit unzähligen Freizeitangeboten und ca. 2100 Einwohnern im Bezirk Tulln in Niederösterreich.

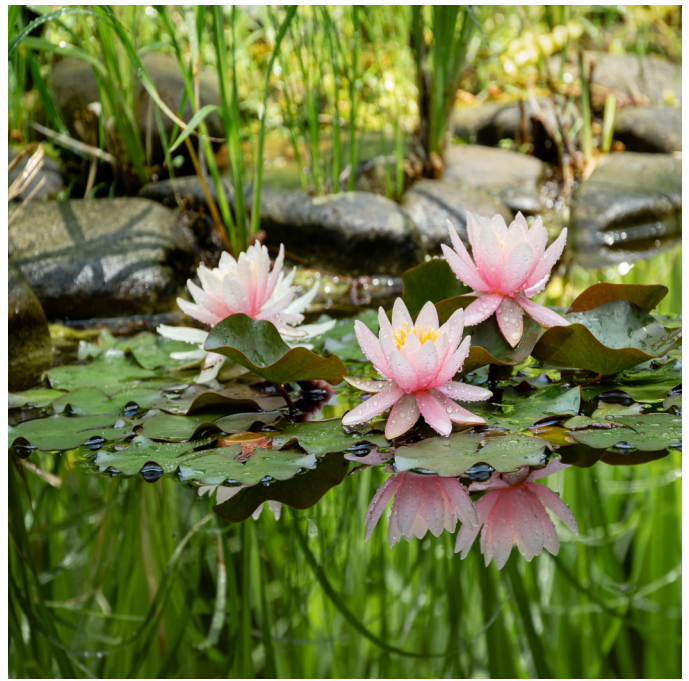
Nicht zuletzt ist Fels als Wagram-Gemeinde der Tradition des Weinbaus verpflichtet.

Seit 40 Jahren ist das Freibad Absdorf im ganzen Tullnerfeld ein Begriff für Entspannung und Erholung im Sommer. Vor einiger Zeit renoviert und mit einer attraktiven Wasserrutsche ausgestattet, bietet das Bad an heißen Sommertagen alles, was zur Abkühlung und Regeneration wünschenswert ist.

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Gemeinde sowie die Nähe zur Blumenstadt Tulln an der Donau und der Stadt Stockerau sowie die Lage im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen in herrlicher Aussichtslage am Wagram bietet sehr hohe Lebensqualität.

NATURPARADIES

- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Radfahren, Schwimmen) für die ganze Familie sowie für den Individualsportler
- Malerische Landschaft
- Sehr gute Infrastruktur
- Schulen, Kindergärten
- Autobahnanbindung



LAGE

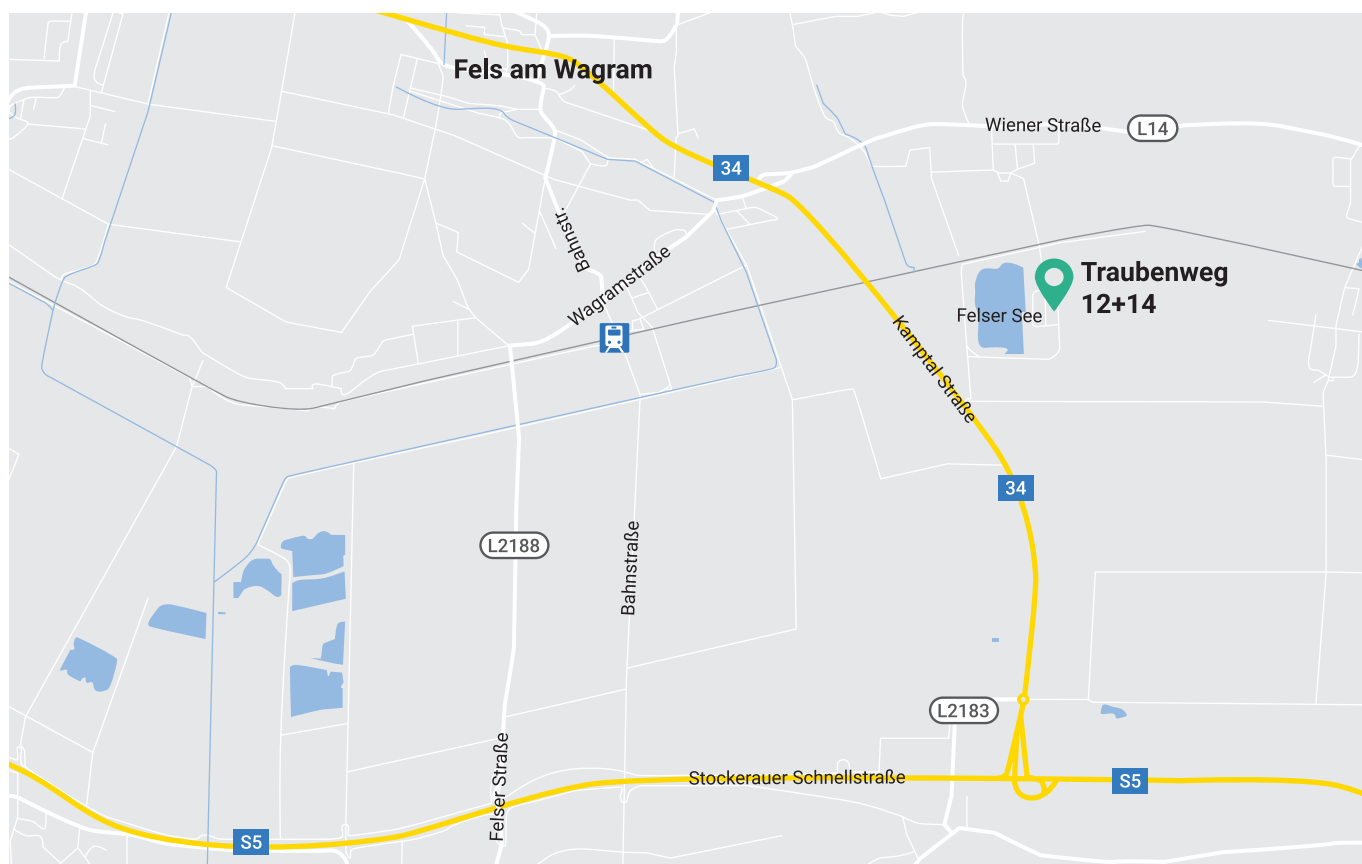
Felsam Wagram bietet gute Verkehrsanbindungen in die Umgebung und ihre naheliegenden Zentren, allen voran Tulln, das nur 26 Kilometer entfernt liegt, auch Wien ist mit dem Auto in nur 30 Minuten erreichbar.

Vom Stadtzentrum sind es nur wenige Kilometer bis zur Autobahnauffahrt auf die S5, die eine direkte Verbindung nach Wien bietet. Auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen lassen dank der zentralen Lage keine Wünsche offen und kommen Pendlern besonders zu den Stoßzeiten entgegen.

GESUNDHEIT		KINDER & SCHULEN	
Arzt	2.400 m	Neue Mittelschule	3.300 m
Apotheke	6.400 m	Volksschule	4.300 m
Krankenhaus	22 km	AHS, HTL	24 km
NAHVERSORGUNG		Universität	23 km
Supermarkt	4.700 m	Kindergarten	
Bäckerei	2.700 m	SONSTIGES	
Einkaufszentrum	9.500 m	Bank	3.200 m
VERKEHR		Geldautomat	3.200 m
Bus	4.300 m	Post	2.700 m
Autobahnanschluss	3.500 m	Feuerwehr	3.200 m
Bahnhof	4.100 m		

INBEWEGUNG

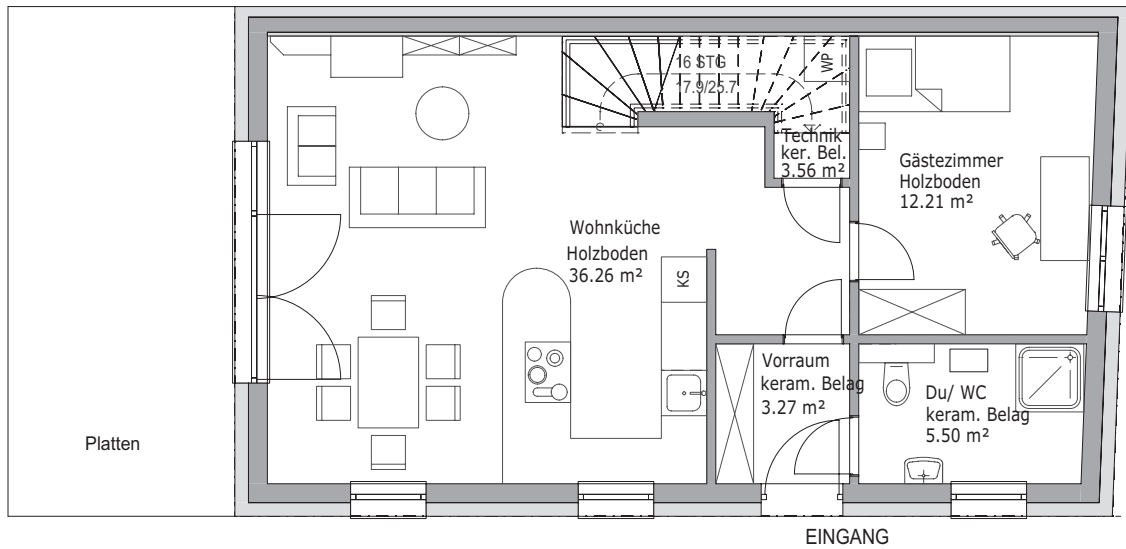
- Der Bahnhof ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.
- Die Autobahnauffahrt auf die S5 ist nur wenige Kilometer entfernt
- Die Infrastruktur ist ideal für Pendler ausgebaut.
- Stockerau: 25 min, 35 km entfernt
- Tulln: 19 min, 25,1 km entfernt
- Wien: 30 Minuten entfernt



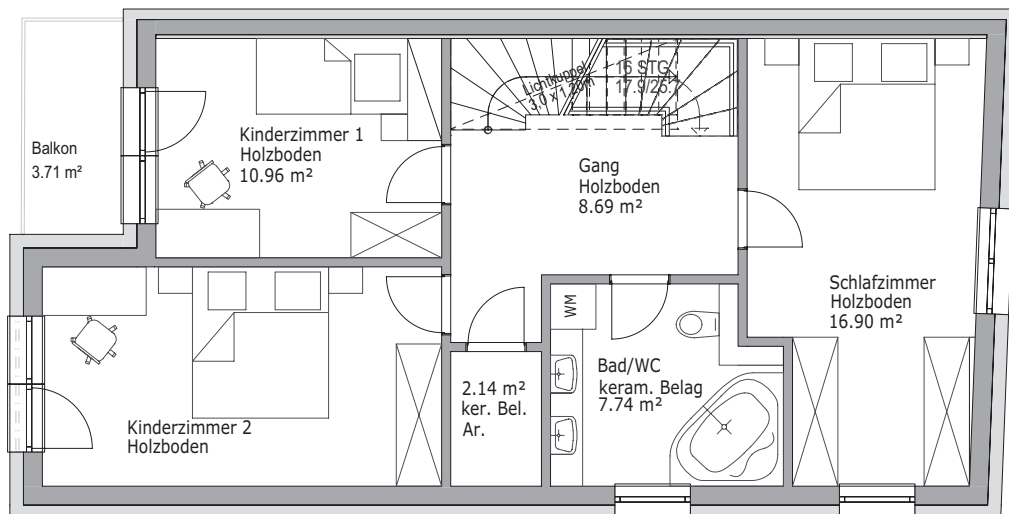
LAGEPLAN MIT ALLEN WOHNHEINHEITEN



ERDGESCHOSS

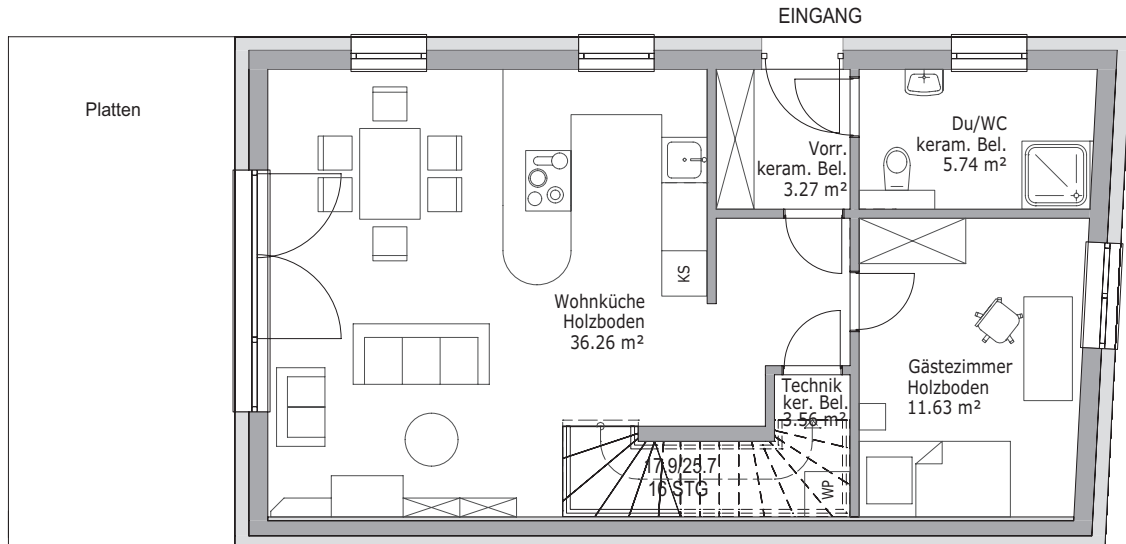


OBERGESCHOSS

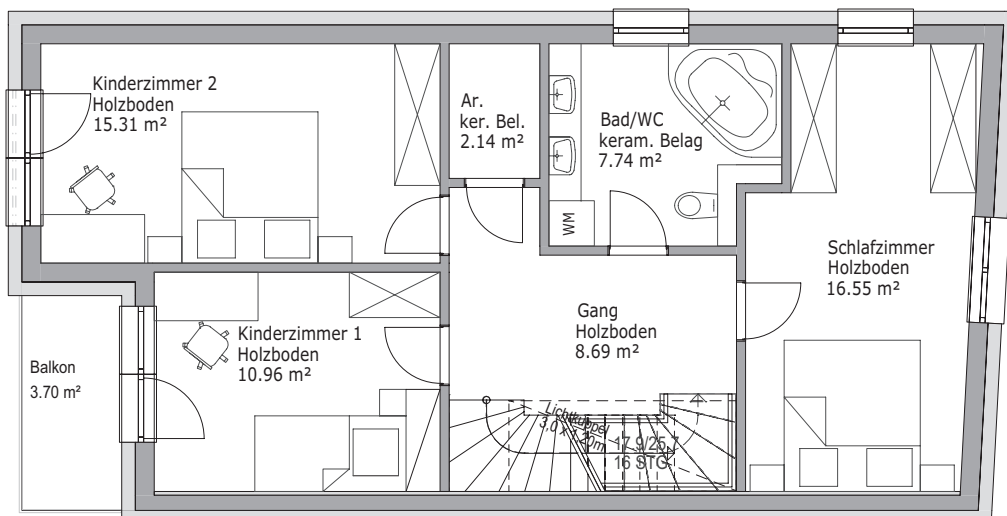


HAUS14

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



PREISINFORMATION SCHLÜSSELFERTIG

HAUS 12	Wohnfläche	Balkon/DG-Terrasse	Garten	Preis
EG/OG	121,5 m ²	94,70 m ²	105 m ²	€ 498.000,-

HAUS 14	Wohnfläche	Balkon/DG-Terrasse	Garten	Preis
EG/OG	121,95 m ²	94,70 m ²	101 m ²	€ 495.000,-





HEIMREAL

REALITÄTEN FÜR GENERATIONEN

GRAFENWÖRTH – WIEN – POYSDORF – FELS/WAGRAM – OBERRAVELSBACH



FÜR FRAGEN STEHEN WIR IHNEN GERNE

JEDERZEIT ZUR VERFÜGUNG!

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die Einrichtung sowie Whirlpool, Küchen und Sauna sind Vorschläge und nicht im Kaufpreis inkludiert. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: 5 / 2021

KONTAKT

HEIMREAL Nord GmbH
Töllergasse 25/3
1210 Wien

E: office@heimreal.at
W: www.heimreal.at

IHR PERSÖNLICHER
ANSPRECHPARTNER

Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien
M: +43 (0) 664 60 517 517 77