# Traumhaftes Reihenhaus mit Garten und Carport in Spillern - Blick zur Burg Kreuzenstein



Objektnummer: 6556/108

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Nutzfläche:

Bäder: WC:

Stellplätze:

Garten:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Reihenhaus

Österreich 2104 Spillern

2024

Erstbezug Neubau

115,13 m<sup>2</sup>

1

2

 $68,00 \text{ m}^2$ 

480.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U Stadlauer Straße 34 1220 Wien

T +43 664 188 27 80 H +43 664 188 27 80 Gerne steho Verfügung.

















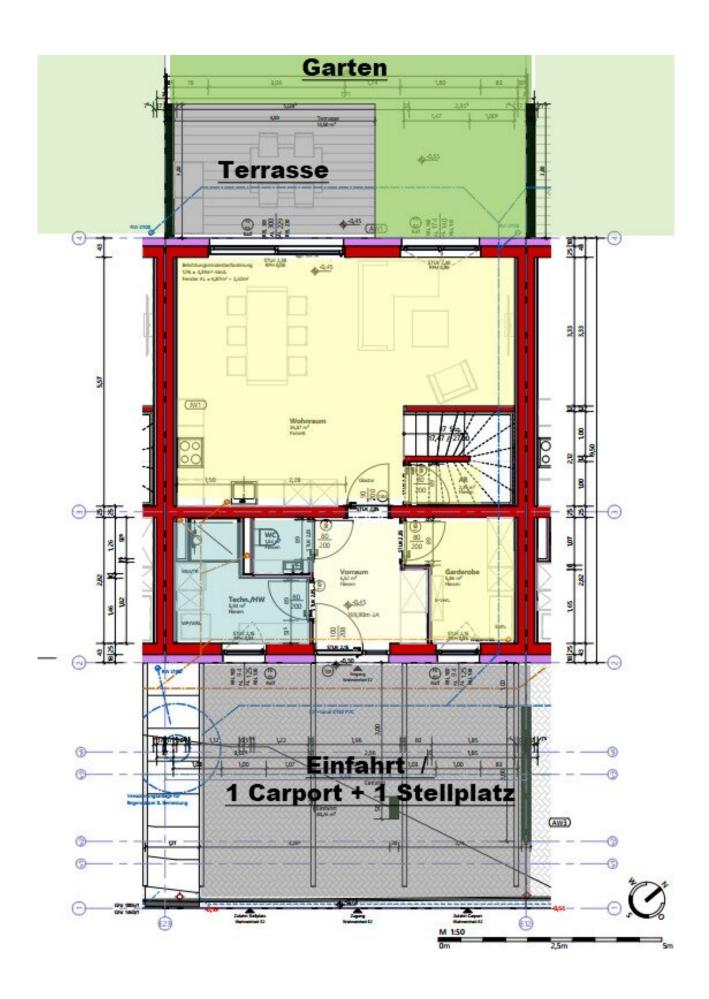


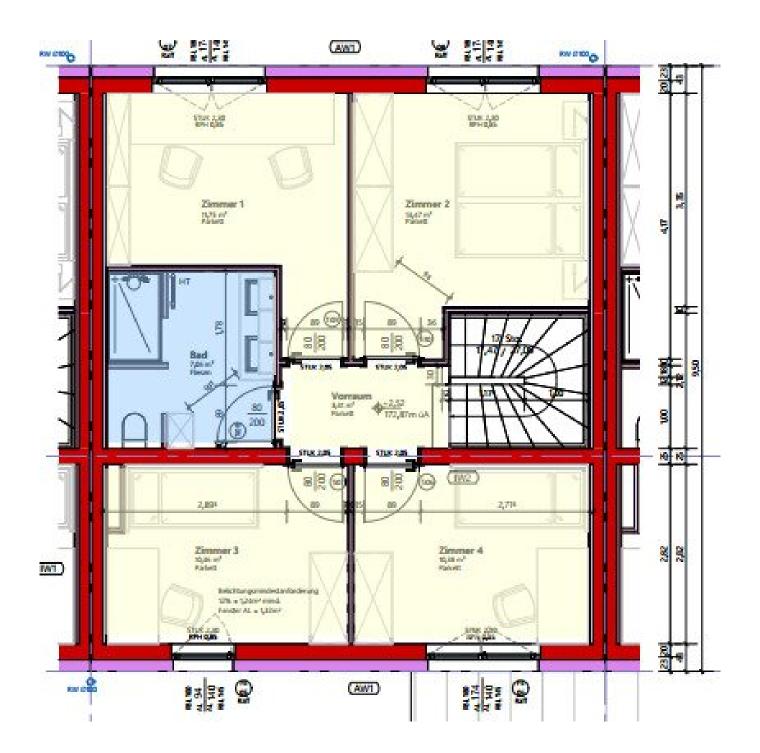












## **Objektbeschreibung**

## ? ERSTBEZUG - Ihr Traumhaus in Spillern wartet auf Sie!

#### Reihenhaus mit Garten & 2 KFZ-Stellplätzen

? An der alten Schottergrube, 2401 Spillern

Sie möchten in ein neues Zuhause einziehen, das modernes Wohnen, ruhige Lage und perfekte Infrastruktur vereint? Dann ist dieses **hochwertige Reihenhaus** genau das Richtige für Sie!

## ? Highlights:

- ?? Ca. 115 m² Wohnfläche
- ?? Gartenflächen von 40-150 m²
- ?? 4 getrennt begehbare Schlafzimmer
- ?? Großzügige Wohnküche & moderne Bäder
- ?? Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung, PV- & E-Ladestation-Vorbereitung
- ?? 1 Carport & 1 Freistellplatz pro Einheit
- ?? Bezugsfertig ab sofort!
- ?? **Belagsfertig oder Schlüsselfertig** Sie entscheiden, wie Ihr neues Zuhause übergeben wird.

Ein Beispielhaus (ca. 115 m² Wfl. & 40 m² Garten) kann **bereits fast schlüsselfertig** zum Preis der belagsfertigen Variante erworben werden! - ab ca. 480.000,-

- ? Ruhige Wohnlage nahe Wien
- ? Perfekte Anbindung an Bahn & Autobahn
- ?????? Ideal für Familien, Paare oder als Investment!

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

In der idyllischen Gemeinde **Spillern** in Niederösterreich entsteht ein modernes **Reihenhaus im Erstbezug**, das mit **ca. 115,13 m² Wohnfläche**, **Eigengarten**, **Terrasse** und **2 Autoabstellplätzen (Carport + Stellplatz)** ein komfortables und zukunftssicheres Zuhause für Ihre Familie bietet.

Die Immobilie überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss – perfekt für modernes Wohnen in ruhiger Lage nahe Wien. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse mit Blick ins Grüne und auf die Burg Kreuzenstein.

## **Ausstattung & Highlights**

- Erstbezug Sie ziehen als Erste ein
- Schlüsselfertig (ohne Küche) sofort bezugsbereit
- Moderne Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Vorbereitung für PV-Anlage & E-Ladestation
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Alarmanlage
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & Fenster
- Offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse & Garten
- 4 Schlafzimmer + 1 Büro/Gästezimmer
- 2 WCs (Gäste-WC & Bad-WC)
- Carport + zusätzlicher KFZ-Stellplatz
- Hervorragende Energieeffizienz
- Fernblick zur Burg

## Raumaufteilung

## **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit moderner Wohnküche
- Gästezimmer / Büro / Garderobe
- · Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Technik- & Abstellraum
- Ausgang zur Terrasse & Garten über große Fensterfronten

## Obergeschoss:

- 4 zentral begehbare Schlafzimmer
- Großes Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC
- Vorraum

## Freiflächen

- Eigengarten: ca. 67,75 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 13,50 m<sup>2</sup>
- Einfahrt (Stellplatz + Carport): ca. 39,16 m<sup>2</sup>

## Lage & Infrastruktur

**Ruhige Wohnsiedlung** in Spillern – umgeben von Natur und dennoch hervorragend angebunden:

- 3 Minuten zur **S-Bahn Spillern** (Direktverbindung nach Wien)
- Nur wenige Minuten nach **Stockerau** (Schulen, Einkauf, Ärzte)

- Schnelle Anbindung an die A22 (Donauuferautobahn)
- Zahlreiche Rad- & Spazierwege in der Umgebung

## Kaufpreis & Finanzierung

Kaufpreise ab EUR 480.000,- (für Teil-Belagsfertig)

ca. EUR 510.000,- (Schlüsselfertig) (ohne Küche) – ideal zur individuellen Gestaltung.

#### Vorteil für Käufer:

- ? Grundbuch- & Pfandrechtseintragungsgebühren ausgesetzt (bis € 500.000 & Hauptwohnsitz)
- ? Förderbar durch NÖ Wohnbauförderung attraktive Zuschüsse möglich

## Jetzt Besichtigung sichern!

Dieses moderne Reihenhaus verbindet **Wohnkomfort**, **Energieeffizienz** und **eine traumhafte Lage** – ideal für Familien, Paare oder ruhesuchende Stadtflüchtlinge.

#### Worauf warten Sie noch?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

#### Kontakt

- ? Kontaktieren Sie uns für Besichtigung & Details:
- ? erho@erho.at
- ? +43 664 188 27 80
- ? www.erho.at
- ? Jetzt Traumhaus sichern & Erster einziehen!

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis sowie Doppelmaklertätigkeit.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <3.500m Krankenhaus <5.000m Klinik <5.500m

## Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <7.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m Bäckerei <4.000m

## Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <4.000m Post <1.000m Polizei <3.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap