

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



Einrichtungsvorschlag



Anita Hosmann ▪ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▪ 1220 Wien
01/280 76 36 ▪ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▪ e-mail: erho@erho.at

Objektnummer: 6556/108

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,13 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	68,00 m ²
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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



Gestaltungsvorschlag:





erho Immobilien

Anita Hosmann • 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at

Anita Hosmann • 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.oil • e-mail: erho@erho.of



erho Immobilien

Anita Hosmann • 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at

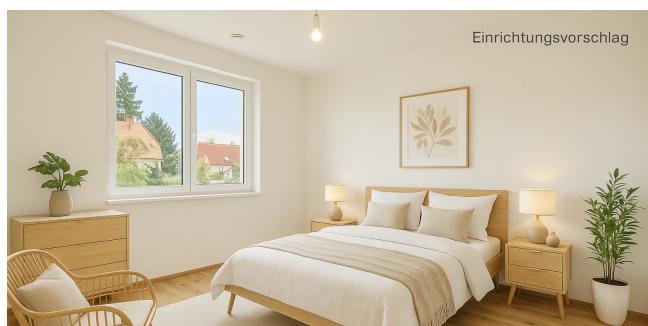


erho Immobilien

Anita Hosmann • 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Einrichtungsvorschlag

erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



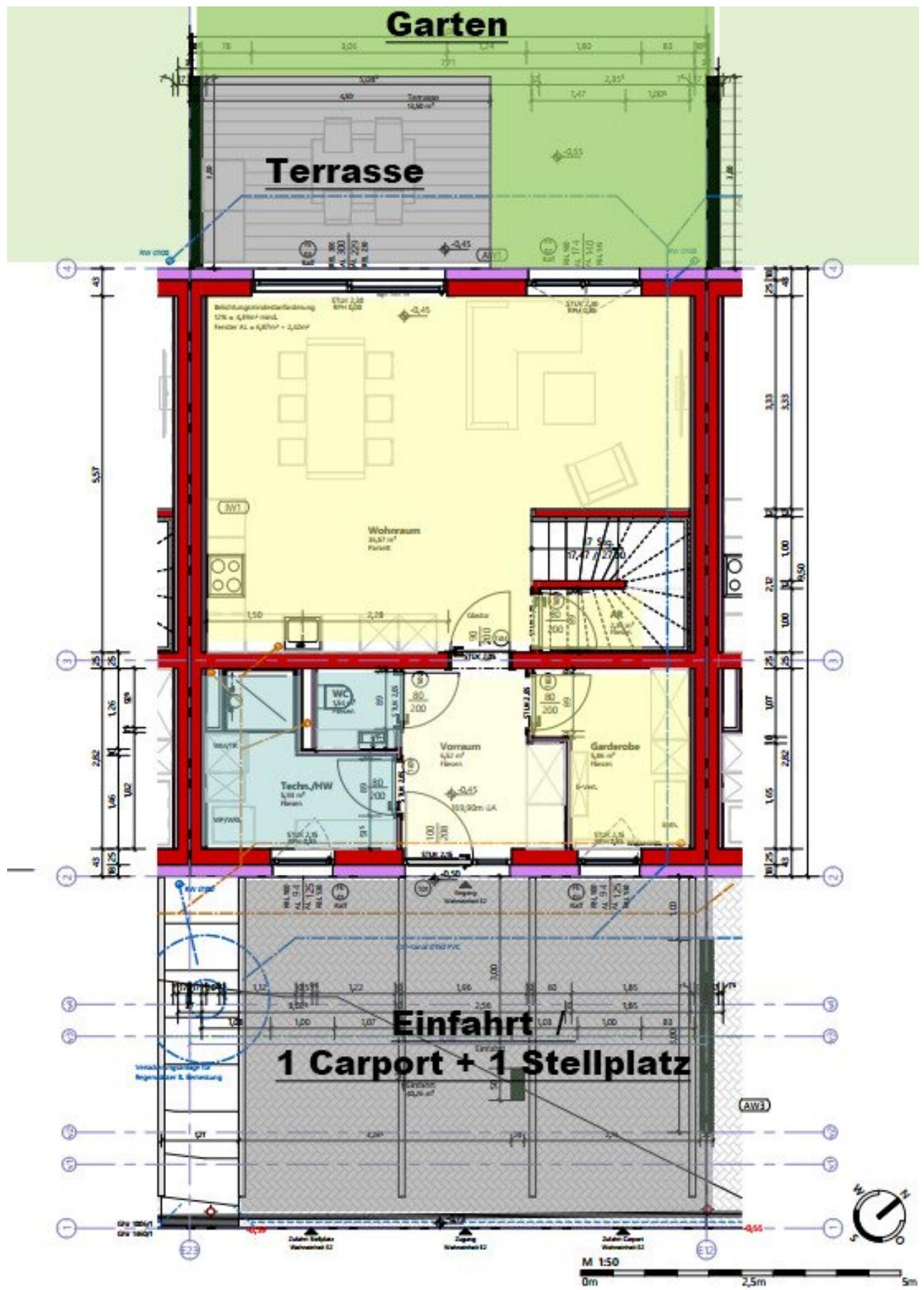


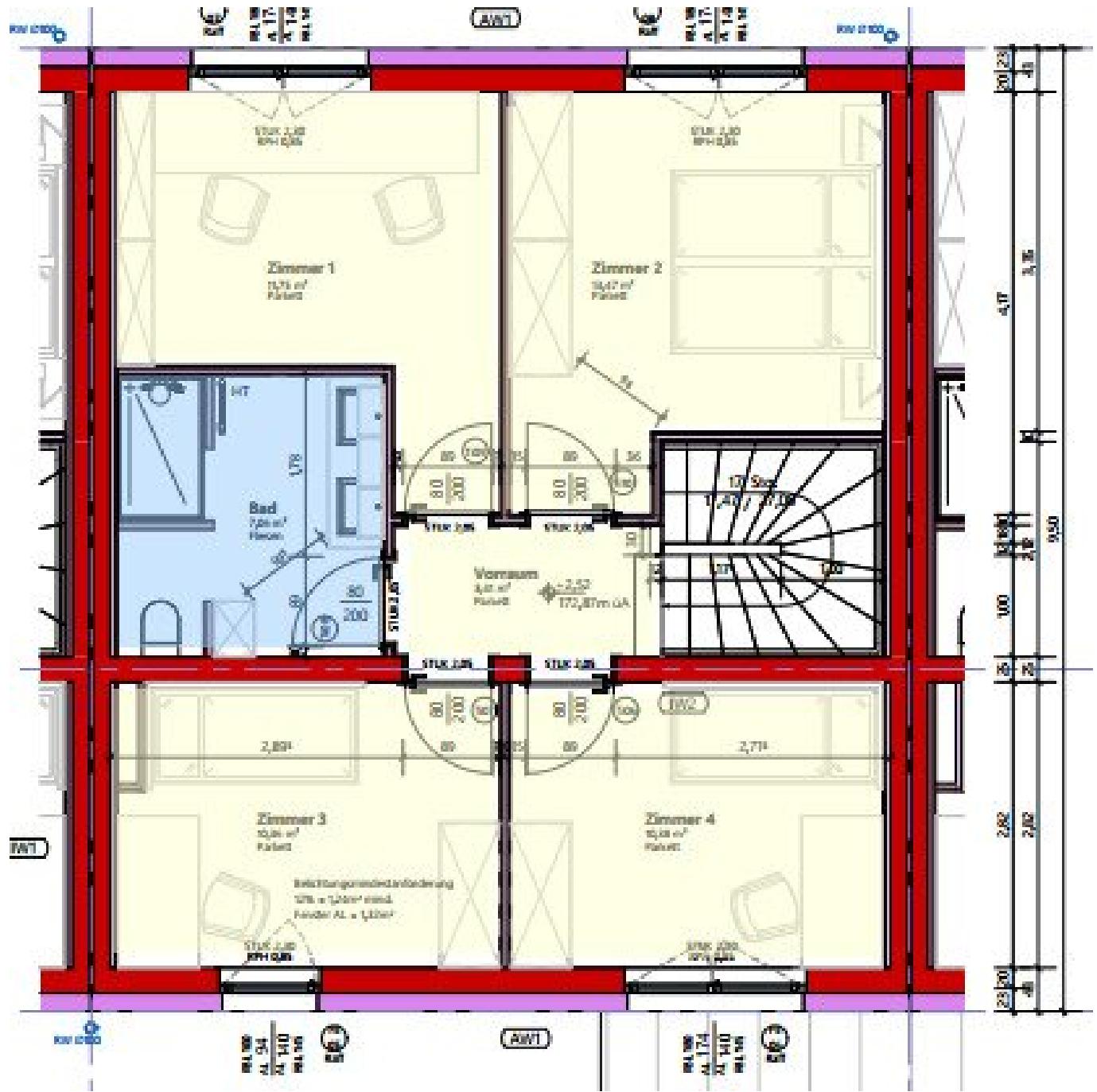
Anita Hosmann • 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann • 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at • e-mail: erho@erho.at







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 begehbarer 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 begehbar Schlafzimmer
- Großes Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC
- Vorraum

Freiflächen

- **Eigengarten:** ca. 67,75 m²
- **Terrasse:** ca. 13,50 m²
- **Einfahrt (Stellplatz + Carport):** ca. 39,16 m²

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