

**KÜCHE FOLGT IN KÜRZE --- Wohnen in Ihrem neuen
Wohn(T)raum - Schlüsselfertiger ERSTBEZUG direkt in
Spillern**



Objektnummer: 5387/7251

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,67 m ²
Nutzfläche:	76,32 m ²
Gesamtfläche:	76,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	840,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

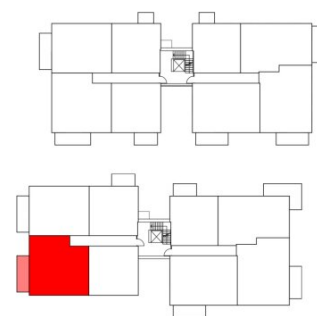












BAUTEIL 2

1. Obergeschoss



TOP 9

1	Eingang	6,14 m ²
2	WC	2,23 m ²
3	Bad	4,20 m ²
4	Schlafzimmer	11,60 m ²
5	Schlafzimmer	13,43 m ²
6	Wohnküche	28,07 m ²
		65,67 m²

7	Balkon	10,65 m ²
---	--------	----------------------

Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Für Einbaumöbel Naturmaße nehmen!
Änderungen vorbehalten!

Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer optimal aufgeteilten 3 Zimmer ERSTBEZUG´s Wohnung mit Balkon in westlicher Ausrichtung?

dann sind Sie hier richtig

Die Liegenschaft befindet sich in der Franz Kovarik Straße direkt in Spillern und wird ab 01.10.2025 bezugsbereit sein.

Raumaufteilung:

Eine wunderschöne 3 Zimmer Balkonwohnung in Ausmaß von ca. 66 m² in südlicher Ausrichtung. Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ins Vorzimmer mit ca. 6,15 m². Das ca. 28 m² große Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf den Balkon im Ausmaß von knapp 11 m². Das Schlafzimmer ist ca. 13,50 m² groß und bieten daher ausreichend Platz für Ihre Möbel. Auch das Kinderzimmer mit ca. 11,60 m² bietet ausreichend Platz. Das modern & exklusiv gestaltete Badezimmer wird mit einer Wanne, WM-Anschluss und Waschbecken ausgestattet. Selbstverständlich ist das WC inkl. Handwaschbecken, separat begehbar.

Lage, die begeistert

Spillern vereint das Beste zweier Welten: Die Ruhe und Natur einer ländlichen Umgebung – und die Nähe zu urbaner Infrastruktur. Mit der Schnellbahn erreichen Sie Wien in ca. 30 Minuten, während Sie direkt vor der Haustür Spaziergänge, Radwege und Natur pur genießen können.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Projekt persönlich vorzustellen!

Mit besten Grüßen,

Herr Manuel Daniloglu

0676 - 342 77 18

md@mast-immo.at

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Maklerhonorar: Keine

- **Kaution: 4.000,-- €**

- **Befristung: 4 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Eigentümers und pünktlicher Zahlung der Miete**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap