

**Wohnen in Ihrem neuen Wohn(T)raum - Schlüsselfertiger  
ERSTBEZUG direkt in Spillern!**



**Objektnummer: 5387/7543**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

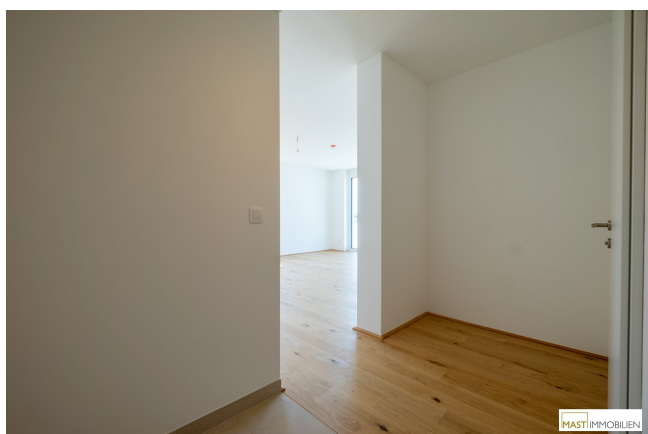
## Ihr Ansprechpartner











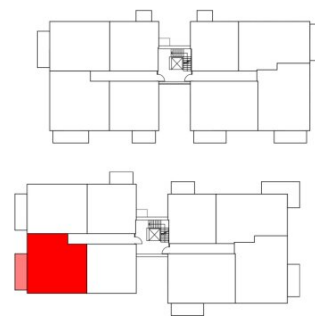












## BAUTEIL 2 1. Obergeschoss



### TOP 9

|   |              |                            |
|---|--------------|----------------------------|
| 1 | Eingang      | 6,14 m <sup>2</sup>        |
| 2 | WC           | 2,23 m <sup>2</sup>        |
| 3 | Bad          | 4,20 m <sup>2</sup>        |
| 4 | Schlafzimmer | 11,60 m <sup>2</sup>       |
| 5 | Schlafzimmer | 13,43 m <sup>2</sup>       |
| 6 | Wohnküche    | 28,07 m <sup>2</sup>       |
|   |              | <b>65,67 m<sup>2</sup></b> |

|   |        |                      |
|---|--------|----------------------|
| 7 | Balkon | 10,65 m <sup>2</sup> |
|---|--------|----------------------|

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 m<sup>2</sup> in südlicher Ausrichtung. Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ins Vorzimmer mit ca. 6,15 m<sup>2</sup>. Das ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf den Balkon im Ausmaß von knapp 11 m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer ist ca. 13,50 m<sup>2</sup> groß und bieten daher ausreichend Platz für Ihre Möbel. Auch das Kinderzimmer mit ca. 11,60 m<sup>2</sup> 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!

**Herr Manuel Daniloglu**

**0676 - 342 77 18**

**md@mast-immo.at**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

**- Maklerhonorar: Keine**

**- Kaution: 3.600,-- €**

**- Befristung: 3 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