

**Wunderschöne 2 Zimmer Dachgeschoß-Wohnung mit  
XXL Balkon/Terrasse und EWE Einbauküche**



**Objektnummer: 5387/8221**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

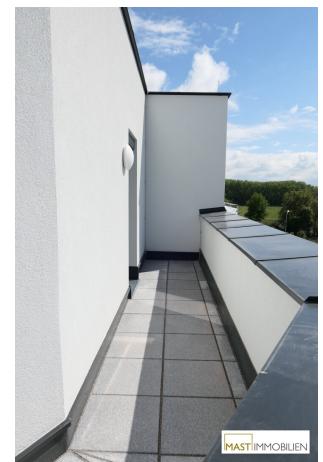
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2104 Spillern
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	644,09 €
<b>Kaltmiete</b>	809,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>USt.:</b>	80,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

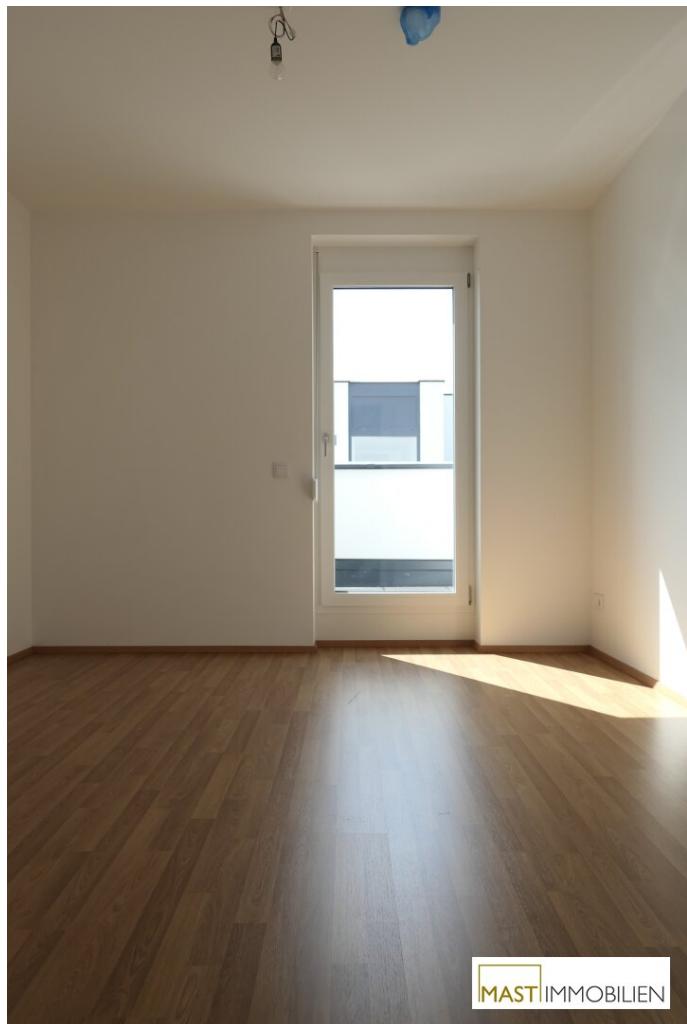
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

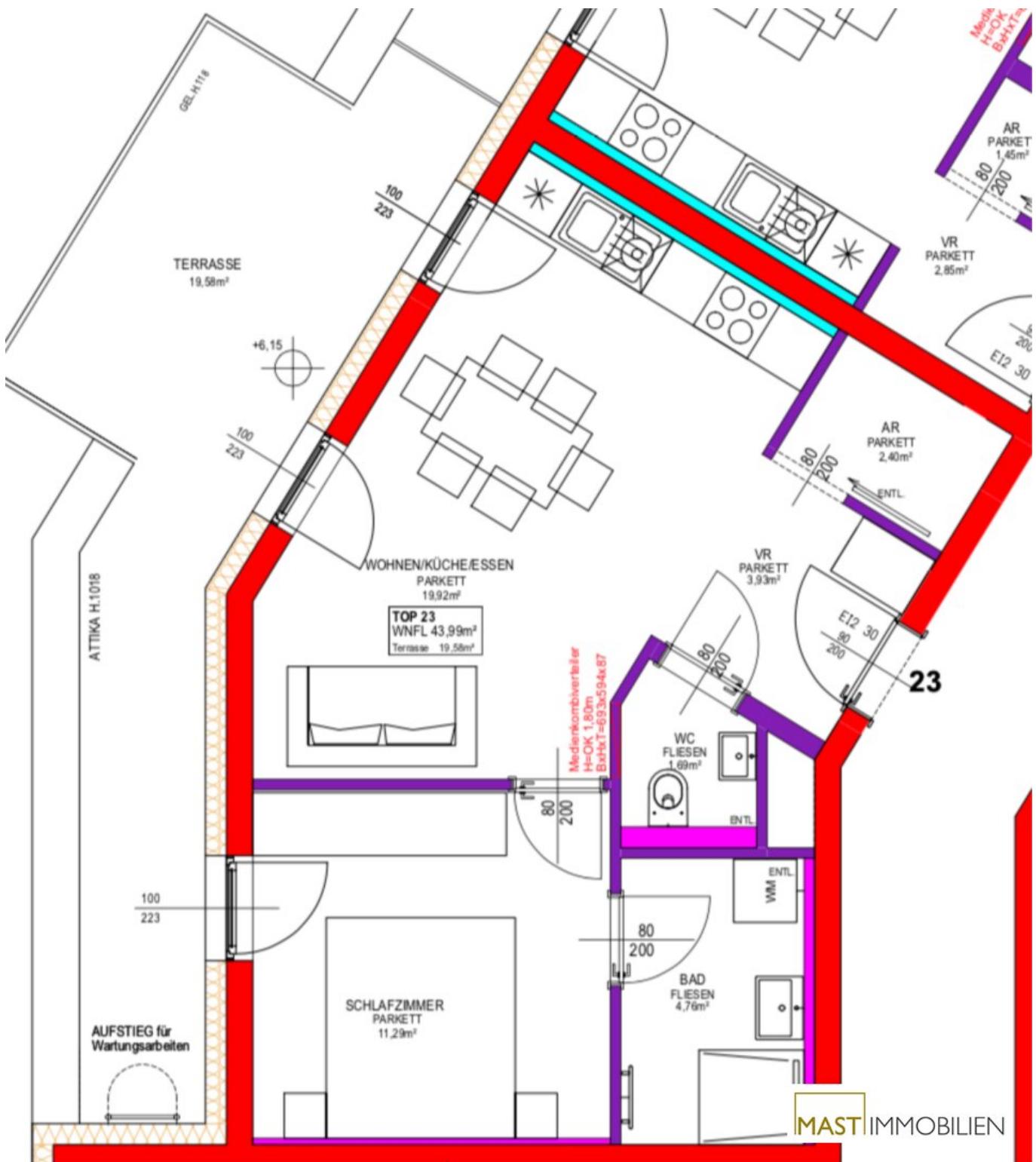


**Manuel Daniloglu**









# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine optimal aufgeteilte 2 - Zimmer DG - Wohnung inkl. hochwertiger EWE Küche & Geräten.**

Spillern befindet sich zwischen Korneuburg & Stockerau, die Liegenschaft ist auf der Stockerauer Straße 40 und wurde erst im Jahr 2019 fertiggestellt.

## Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- \* Laminatboden in Eiche
- \* Modernes Badezimmer mit Dusche & Waschbecken
- \* sep. WC inkl. Waschbecken & Dusche
- \* 3 fach verglaste Fenster mit **Rollläden**
- \* Kellerabteil im KG
- \* Hochwertige Markenküche der Firma EWE-Küchen
- \* Fußbodenheizung**
- \* Abstell- Kellerraum
- \* Personenlift

## Raumaufteilung:

Sobald Sie die Wohnung betreten, gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer von dem sämtliche Räumlichkeiten separat begehbar sind. Die großzügige Wohnküche wurde mit einer EWE Markenküche inkl. Geräte veredelt. Das modern gestaltete Schlafzimmer ist ca. 11 m<sup>2</sup> groß und bietet direkten Zugang in das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche & Waschbecken. Die großzügige Außenfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> ist von allen Räumlichkeiten begehbar und verfügt über einen Strom- & Wasseranschluss.

Jede Wohnung verfügt über Kellerabteil im Kellergeschoss.

Optional besteht die Möglichkeit einen PKW Abstellplatz in der Garage anzumieten.

(Kosten: 90,--/monatlich)

- *Vorzimmer*
- *Wohnküche inkl. EWE Küche*
- *Schlafzimmer*
- *sep. WC inkl. Handwaschbecken*
- *Badezimmer mit Dusche & WM-Anschluss*
- *Balkon / Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>*

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Kaution: 3 BMM
- Befristung: 4 Jahre mit Option auf Verlängerung bei pünktlicher Zahlung der Miete
- Maklerhonorar: KEINE
- verfügbar: ab 01.05.2026

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
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