

**GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM  
GARTEN - RUHELAGE!**



**Objektnummer: 4832/1558**

**Eine Immobilie von Kern Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flurgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,76 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	17,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	122,80 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert W. Pabisch**

S+R KERN Immobilien GmbH  
Karolinengasse 28/41  
1040 Wien





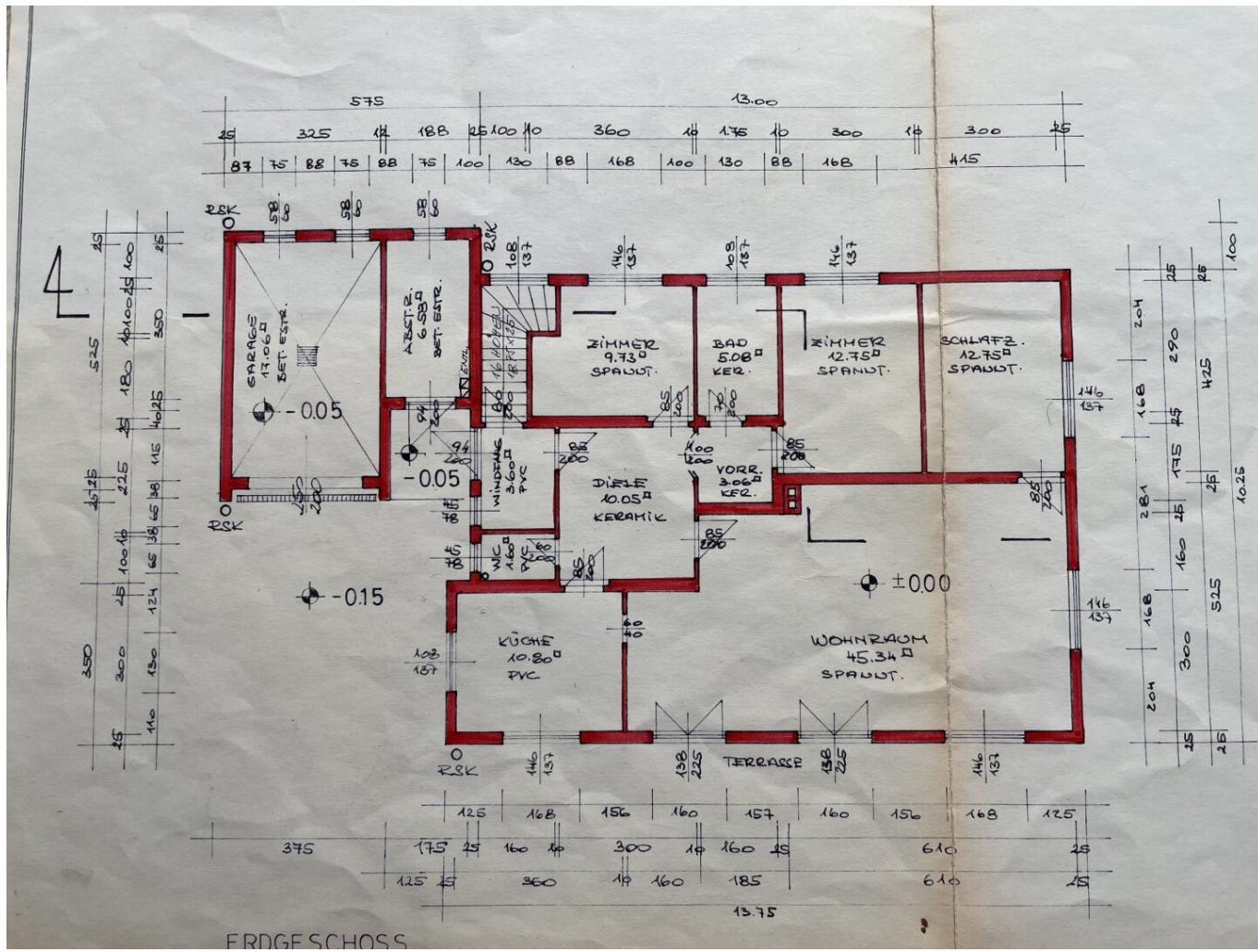


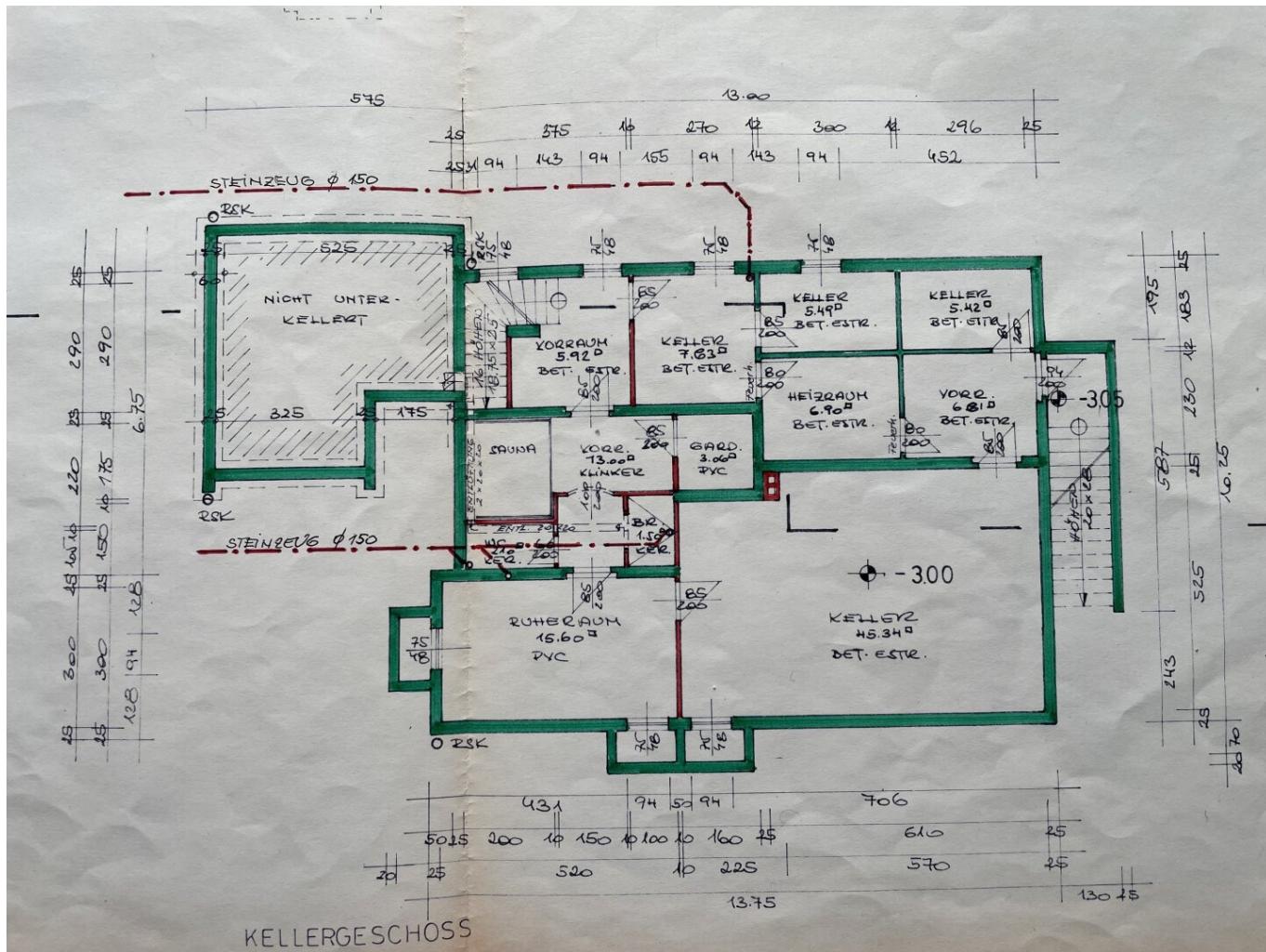












# Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilien-Haus in gutem und gepflegten Zustand befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in der freundlichen Gemeinde Spillern (Nähe Stockerau/Burg Kreuzenstein).

Spillern liegt nur ca. 20 Min. von Wien entfernt - es sind nur wenige Minuten von der **A22** bis zum Haus.

In der Ortschaft gibt es eine **Schnellbahn-Station Richtung Wien** - weiters gibt es Hofer, Spar, etc..

Das Haus wurde im Jahr 1974 errichtet - Instandhaltungen und Modernisierungen wurden laufend durchgeführt - Erstbesitz!

## Raumaufteilung:

**Erdgeschoß:** Eingangsbereich und Vorraum / WC / Bad mit Dusche / 3 Schlafzimmer (1 x 9,73 m<sup>2</sup>/2 x 12,75 m<sup>2</sup>) / Wohnsalon mit Kamin-Anschluß (45,34 m<sup>2</sup>) / Terrasse (ca. 27 m<sup>2</sup>) / Küche mit Essplatz

**Untergeschoß:** großzügiger und Heller Souterrain-Keller / WC / Dusche / Infrarot-Kabine / Garten-Ausgang / div. Werkstatt- und Lager-Räume / Bauernstube

**Haustechnik:** moderne Windhager Gas-Zentralheizung / Hausbrunnen im Garten / Alarm-Anlage / Safe

**Garten:** Vor und neben dem Wohnhaus findet man einen schönen, großen Garten (ca. 745 m<sup>2</sup>) mit div. Bäumen und Sträuchern, sowie einen Fischteich und ein Salettl.

Eine Garage mit Reparatur-Grube und ein Abstellraum befinden sich direkt neben dem Hauseingang.

In der Einfahrt können bis zu 3 Autos parken - unter der Terrasse liegt ein Schuppen mit Rampe (ca. 17 m<sup>2</sup>).

Diese gepflegte Liegenschaft ist ideal für Paare und Familien, die ruhig in der Natur, aber trotzdem nahe zu Wien leben möchten!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.