

**Optimal aufgeteilte 3 - Zimmer DG Wohnung inkl. EWE  
Küche & XXL-Terrasse in Spillern bei  
Stockerau/Wien/Korneuburg**



**Objektnummer: 5387/8499**

**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>	69,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	91,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	860,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,00 €
<b>USt.:</b>	109,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

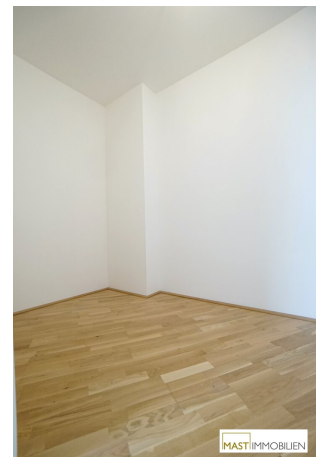
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

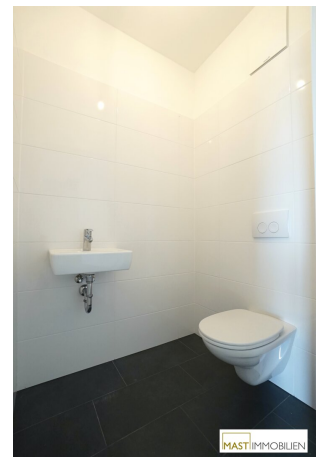
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**











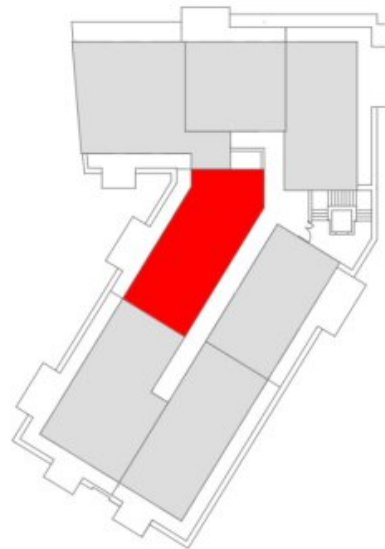


### Top 21

1.Vorraum	3,87 m <sup>2</sup>
2.WC	1,68 m <sup>2</sup>
3.Wohnküche	29,00 m <sup>2</sup>
4.Schlafzimmer	14,52 m <sup>2</sup>
5.Schlafzimmer	10,15 m <sup>2</sup>
6.Schrankraum	5,63 m <sup>2</sup>
7.Bad	4,85 m <sup>2</sup>

Summe WNFL. 69,70 m<sup>2</sup>

8.Terrasse 21,29 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine optimal aufgeteilte 3 - Zimmer DACHGESCHOSS Wohnung inkl. hochwertiger EWE Küche samt 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:

- \* Echt Holz Parkett in Eiche
- \* Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss
- \* 3 fach verglaste Fenster mit **Rollläden**
- \* Kellerabteil im KG
- \* Hochwertige Markenküche der Firma EWE-Küchen
- \* **Fussbodenheizung**
- \* Abstellraum
- \* Personenlift

### Raumaufteilung:

Sobald Sie die Wohnung betreten, gelangen Sie in ein Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das WC ist natürlich direkt vom Vorzimmer aus, separat begehbar und wurde mit einem Waschbecken ausgestattet. Die südwestlich Wohnküche (ca. 30 m<sup>2</sup>) verfügt über direkten Zugang auf die ca. 21 m<sup>2</sup> Freifläche "**XXL Terrasse / Balkon**". Das Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 14 m<sup>2</sup> und Kinderzimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) wurde optimal geplant und bietet ebenfalls einen direkten Zugang auf die Terrasse. Wie laut Plan ersichtlich, ist das Schlafzimmer mit einem Schrankraum ausgestattet. Das modern gestaltete Badezimmer wurde mit einer Dusche, WM-Anschluss & Waschbecken in "Anthrazit/Weiss" veredelt. Die Markenküche der Firma EWE beinhaltet sämtliche wichtigen Geräte wie z.B. Geschirrspüler, Herd, Kochfeld & Kühl-/Gefrierschrank.

Highlight der Wohnung ist der Fernblick in SW Ausrichtung & der Zugang von allen Räumlichkeiten.

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
- Kinderzimmer
- sep. WC inkl. Handwaschbecken
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken & WM-Anschluss
- Terrasse mit einer Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup>

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Kautions: 3 BMM
- Maklerhonorar: PROVISIONSFREI
- Befristung: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei pünktlicher Zahlung der Miete
- verfügbar: 01.08.2026

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 Doppelmaklers – 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