

**Einfamilienhaus mit Potenzial in Spillern –  
familienfreundliche Wohnlage mit perfekter  
S-Bahn-Anbindung!**



**Objektnummer: 3814/736**

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX  
GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2104 Spillern
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MBA Jasmina Ibrahimbegovic**

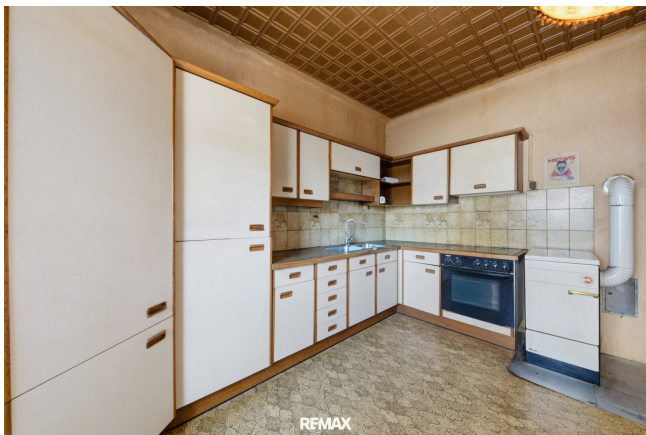
Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn

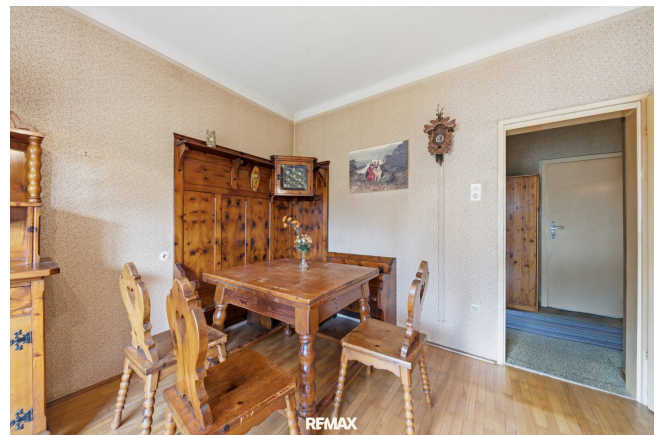
T +43 699 106 54 170

H +43 699 106 54 170





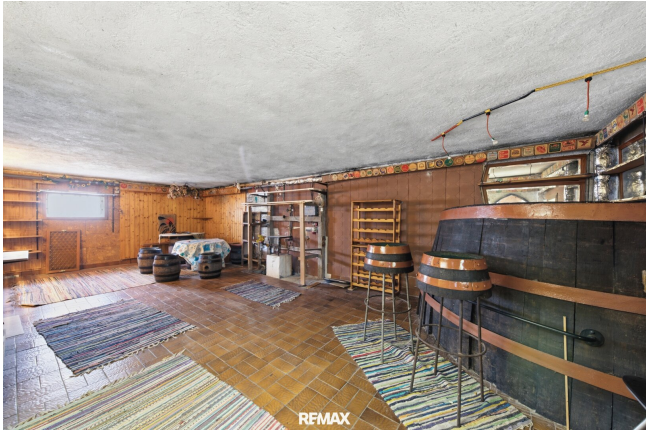














## Objektbeschreibung

Diese gemütliche Immobilie wurde in den 1960er-Anfängen erbaut und befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnsiedlung in der Marktgemeinde Spillern. Das Haus befindet sich seit Jahrzehnten in Familienbesitz und wurde stets liebevoll gepflegt. Nun ist es an der Zeit, das Objekt durch gezielte Modernisierungen auf den heutigen Standard zu bringen. Zwei große Pluspunkte für Ihre Zukunft: Die Gastherme wurde erst vor Kurzem (2025) erneuert, und auch das Dach wurde in den letzten Jahren bereits saniert.

Mit einer Wohnfläche von rund 118 m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf Erd- und Obergeschoss) sowie ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller bietet dieses Haus viel Platz für die ganze Familie. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch. Ein gemütliches Stüberl im Haus lädt zu geselligen Stunden im Kreise der Liebsten ein.

Das rund 670 m<sup>2</sup> große Grundstück punktet mit einem liebevoll angelegten Garten, der reichlich Platz zum Entspannen bietet. Das absolute Highlight an heißen Sommertagen ist die sonnige Terrasse mit dem eigenen Pool. Für Feiern mit Freunden und Familie steht zudem ein separates Gartenstüberl bereit – der perfekte Ort für unvergessliche Partyabende. Eine eigene Garage sowie eine praktische Werkstatt runden das hervorragende Angebot im Außenbereich ab.

Highlights: Pool (muss wieder aktiviert werden) Terrasse, Balkon, Gartenstüberl, Garage, Werkstatt,

Die Marktgemeinde Spillern liegt im idyllischen Weinviertel in Niederösterreich, direkt östlich von Stockerau und nur rund 22 Kilometer nordwestlich von Wien. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Lebensqualität und eine erstklassige Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Dank der optimalen Verkehrsanbindung (inklusive schneller Zugverbindung) sind die Bezirkshauptstädte Stockerau und Korneuburg sowie die Bundeshauptstadt Wien in kürzester Zeit erreichbar. Die Entfernung zwischen der Straße Am Neubau in Spillern und dem Bahnhof Spillern beträgt ungefähr 500 bis 900 Meter zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Das entspricht einem kurzen Fußweg von etwa 10 bis 15 Minuten.

Spillern wird im Rahmen der Wiener S-Bahn (Linien S3 und S4) bedient, wodurch Sie in weniger als 40 Minuten direkt nach Wien gelangen.

Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap