

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



Objektnummer: 5387/8795

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,50 m ²
Nutzfläche:	83,85 m ²
Gesamtfläche:	83,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	934,36 €
Kaltmiete	1.180,36 €
Betriebskosten:	246,00 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	133,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

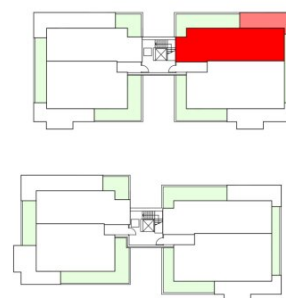
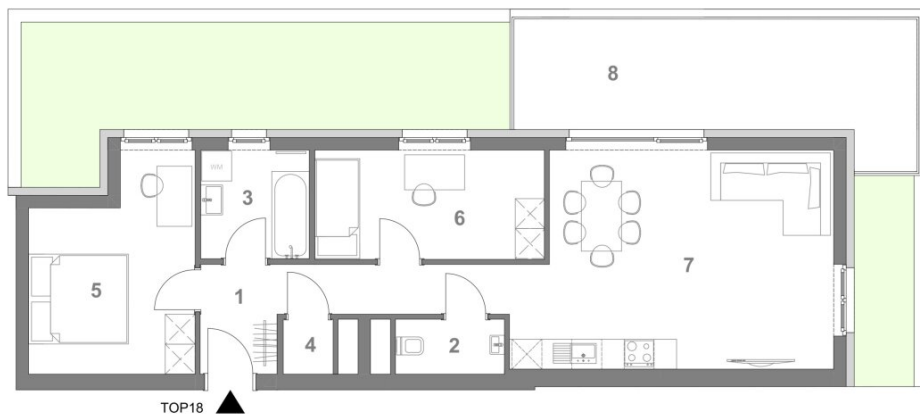












BAUTEIL 1 Dachgeschoss



TOP 18

1	Eingang	8,27 m ²
2	WC	2,06 m ²
3	Bad	4,73 m ²
4	AR	1,20
5	Schlafzimmer	12,47 m ²
6	Schlafzimmer	10,05
7	Wohnküche	26,72 m ²
		65,50 m²

8	Terrasse	18,35 m ²
---	----------	----------------------

Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Für Einbaumöbel Naturmaße nehmen!
Änderungen vorbehalten!

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer wunderschönen 3 - Zimmer ERSTBEZUG´s Wohnung?

dann sind Sie hier Richtig

- **DAN Einbauküche**
- **Eichenparkett mit Fußbodenheizung**
- **Modernes Bad mit Wanne & WM-Anschluss**
- **sep. WC mit Waschbecken**
- **Stellplatz GARAGE optional zu 95,-- €**
- **Personenlift**
- **Fernblick**
- **XXL Terrasse**

Raumaufteilung:

Eine optimal aufgeteilte 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in Ausmaß von ca. 65,50 m² in nordöstlicher Ausrichtung. Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ins Vorzimmer mit ca. 8,27 m². Das ca. 27 m² große Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf die Dachterrasse im Ausmaß von knapp 18,35 m². Das Schlafzimmer ist ca. 12,47 m² groß und bieten daher ausreichend Platz für Ihre Möbel. Auch das Kinderzimmer mit ca. 10,05 m² bietet ausreichend Platz. Das modern & exklusiv gestaltete Badezimmer wird mit einer Wanne, WM-Anschluss und Waschbecken ausgestattet. Selbstverständlich das WC inkl. Handwaschbecken, separat begehbar. Der Abstellraum umfasst ca. 1,20 m².

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.

Jetzt vormerken – Ihr neues Zuhause wartet!

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt eine der begehrten Wohnungen in diesem außergewöhnlichen Neubauprojekt.

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: KEINES
- Kautions: 3 BMM
- Befristung: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters

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