

Wohnen in Ihrem neuen Wohn(T)raum - Schlüsselfertiger 2 Zimmer Wohnung direkt in Spillern



Objektnummer: 5387/8809

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,33 m ²
Nutzfläche:	48,41 m ²
Gesamtfläche:	48,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	869,00 €
Kaltmiete (netto)	640,00 €
Kaltmiete	790,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	79,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

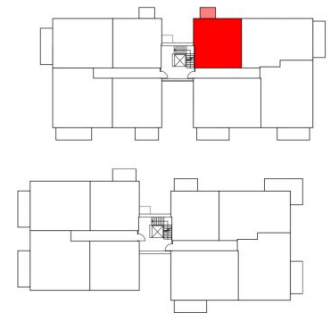




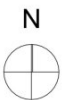








BAUTEIL 1 1. Obergeschoss



TOP 12

1	Eingang	3,52 m ²
2	WC	2,45 m ²
3	Bad	4,95 m ²
4	AR	1,71 m ²
5	Schlafzimmer	11,04 m ²
6	Wohnküche	20,66 m ²
		44,33 m²

7	Balkon	4,08 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

Raumaufteilung:

Eine wunderschöne 2 Zimmer Balkonwohnung in Ausmaß von ca. 44 m² in nördlicher Ausrichtung. Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ins Vorzimmer mit ca. 3,52 m². Der ca. 21 m² große Wohnbereich bietet einen direkten Zugang auf den Balkon im Ausmaß von ca. 4,08 m². Das Schlafzimmer ist ca. 11 m² groß und bieten daher ausreichend Platz für Ihre Möbel. Das modern & exklusiv gestaltete Badezimmer wird mit einer Dusche, WM-Anschluss und Waschbecken ausgestattet. Selbstverständlich ist das WC inkl. Handwaschbecken, separat begehbar. Der Abstellraum umfasst eine Fläche von ca. 1,71 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. Ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Wertanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Projekt persönlich vorzustellen!

Mit besten Grüßen,

Herr Manuel Daniloglu

0676 - 342 77 18

md@mast-immo.at

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Kaution: 3 BMM

- Befristung: 5 Jahre

- **Maklerhonorar: KEINE**

- **Stellplatz (Garage im Haus): 90,-- €**

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