

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



**Objektnummer: 5387/8981**

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

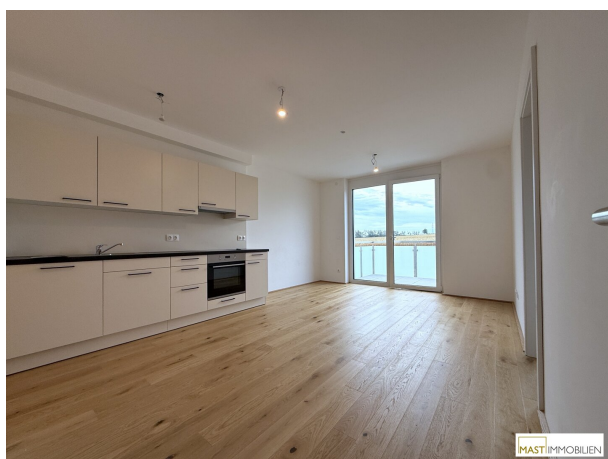
## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2104 Spillern                    |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,33 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 48,41 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 48,41 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 1,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 960,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 650,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 800,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 150,00 €                         |
| Heizkosten:                   | 80,00 €                          |
| USt.:                         | 80,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



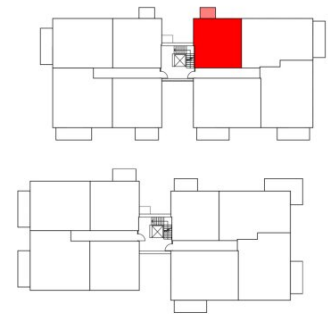






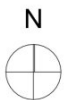






## BAUTEIL 1

### 1. Obergeschoss



#### TOP 12

|   |              |                            |
|---|--------------|----------------------------|
| 1 | Eingang      | 3,52 m <sup>2</sup>        |
| 2 | WC           | 2,45 m <sup>2</sup>        |
| 3 | Bad          | 4,95 m <sup>2</sup>        |
| 4 | AR           | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| 5 | Schlafzimmer | 11,04 m <sup>2</sup>       |
| 6 | Wohnküche    | 20,66 m <sup>2</sup>       |
|   |              | <b>44,33 m<sup>2</sup></b> |

|   |        |                     |
|---|--------|---------------------|
| 7 | Balkon | 4,08 m <sup>2</sup> |
|---|--------|---------------------|

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 m<sup>2</sup> in nördlicher Ausrichtung. Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ins Vorzimmer mit ca. 3,52 m<sup>2</sup>. Der ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet einen direkten Zugang auf den Balkon im Ausmaß von ca. 4,08 m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer ist ca. 11 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap