

**PLATZ FÜR MEHRERE GENERATIONEN | separat
begehbare Wohneinheiten | Dichtbetonkeller | grüner
Fernblick | Balkone + Terrassen | 2 riesige Garagen**



Objektnummer: 14757

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	403,00 m ²
Nutzfläche:	765,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	4
Terrassen:	3
Keller:	164,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	890.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.163,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



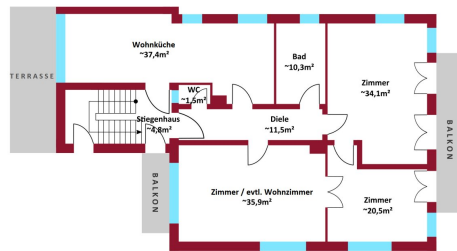
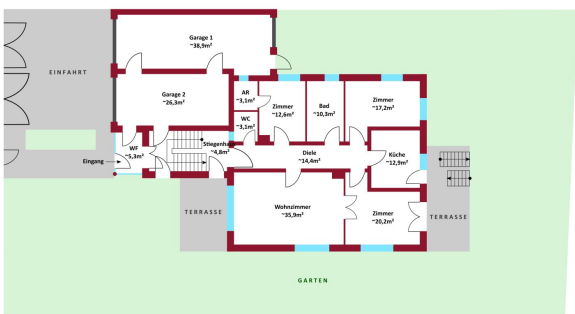
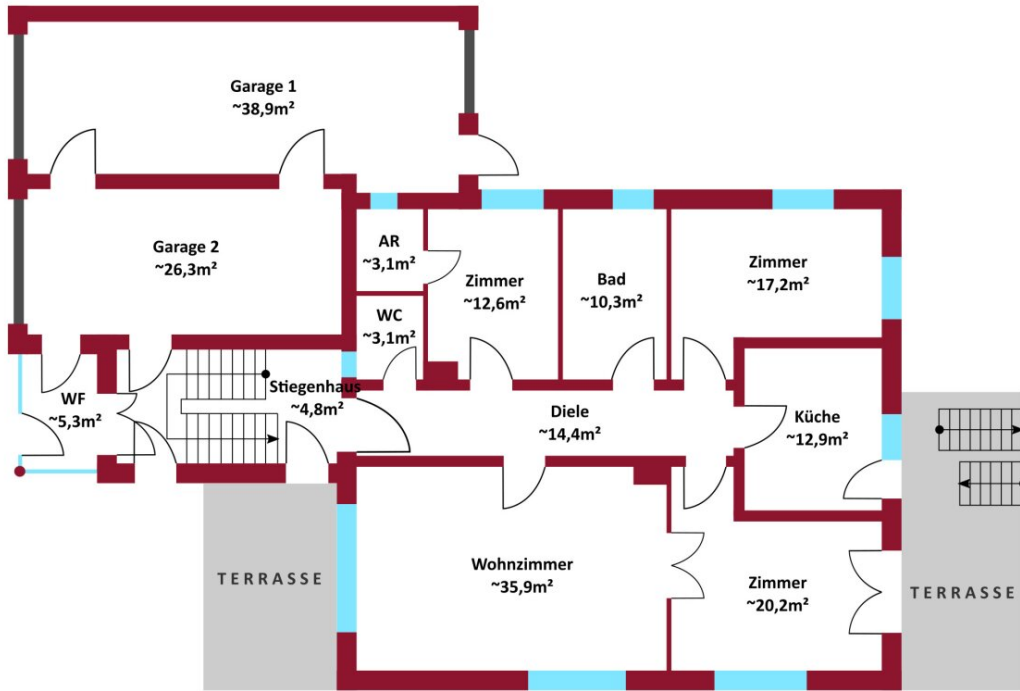
Maja Arsic

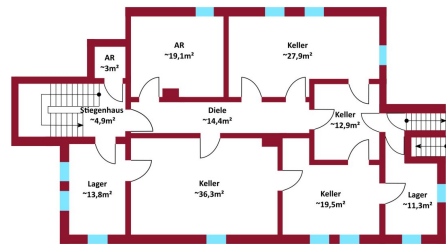
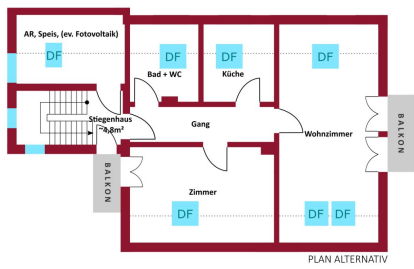
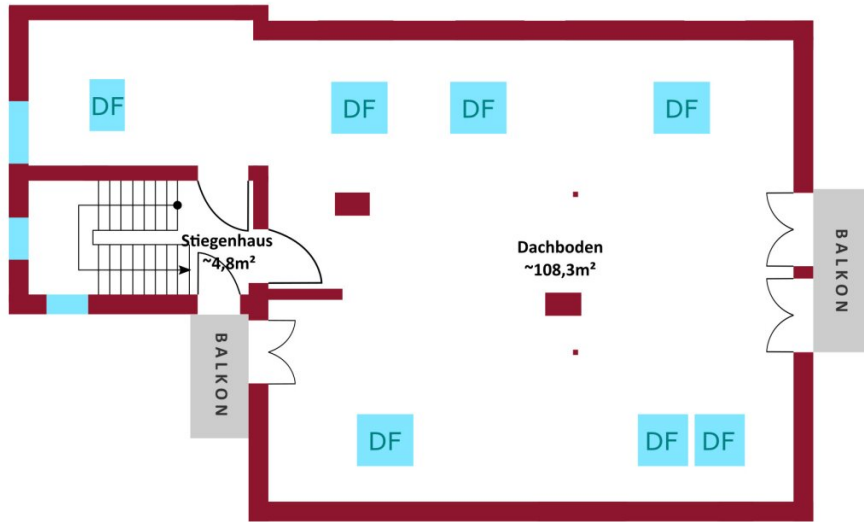
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

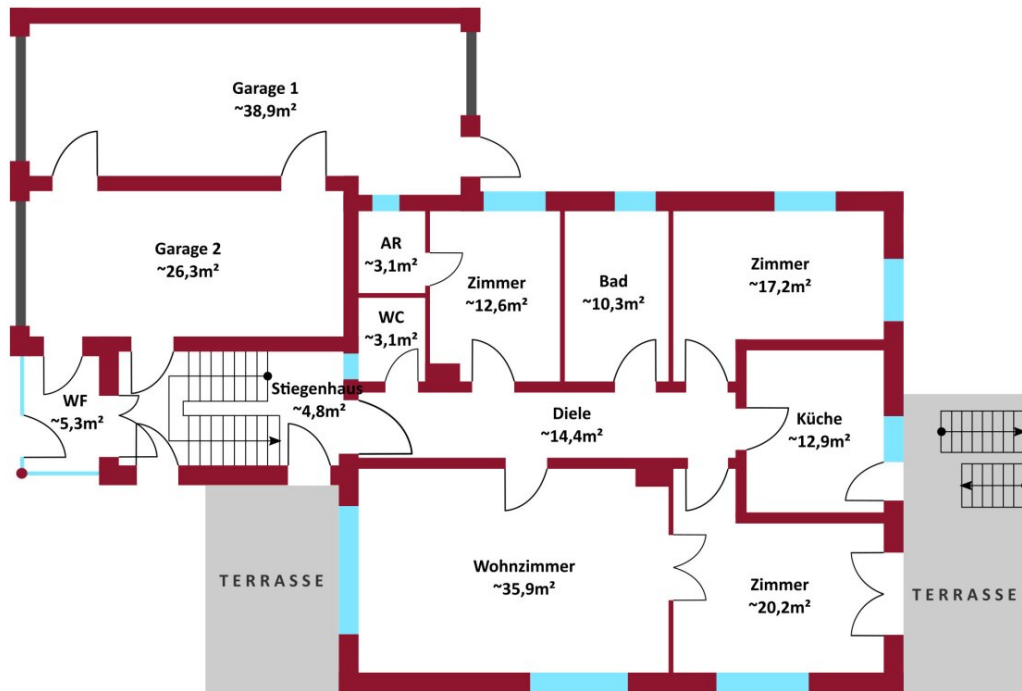


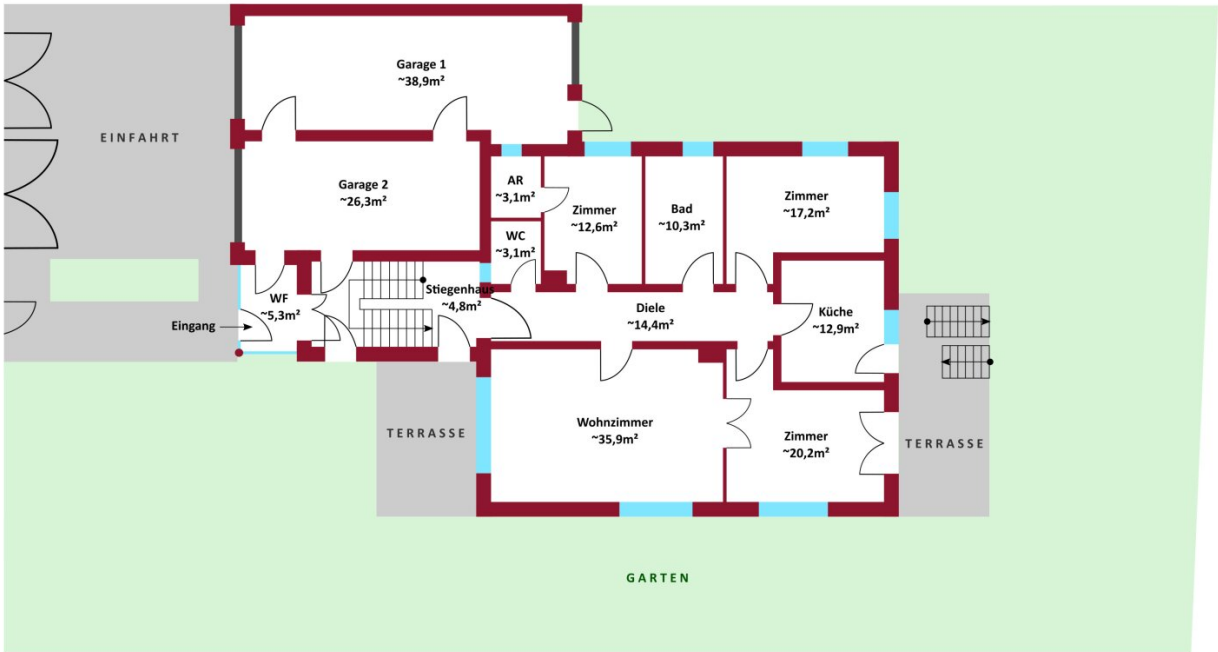


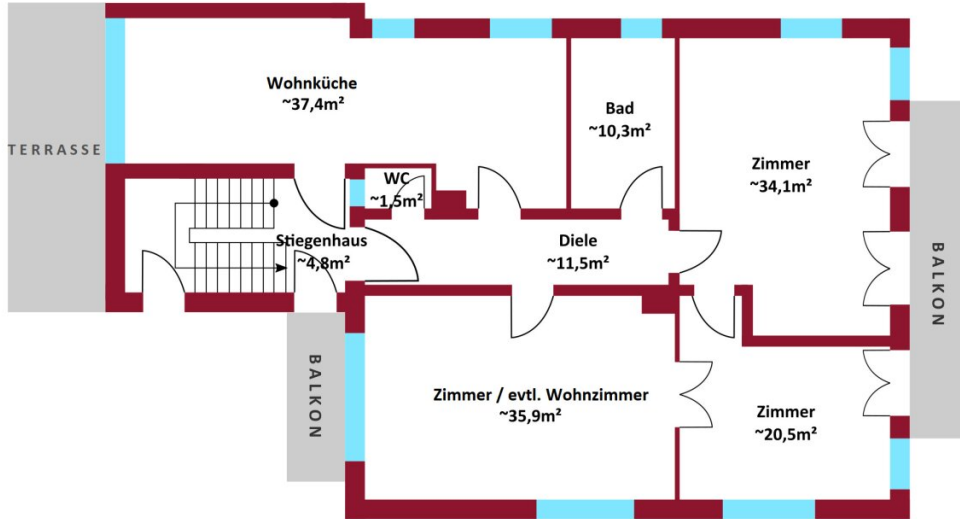


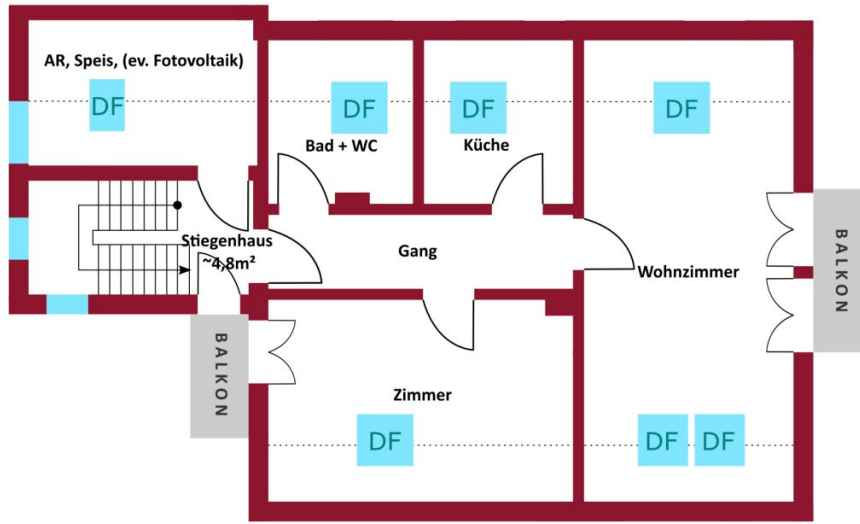




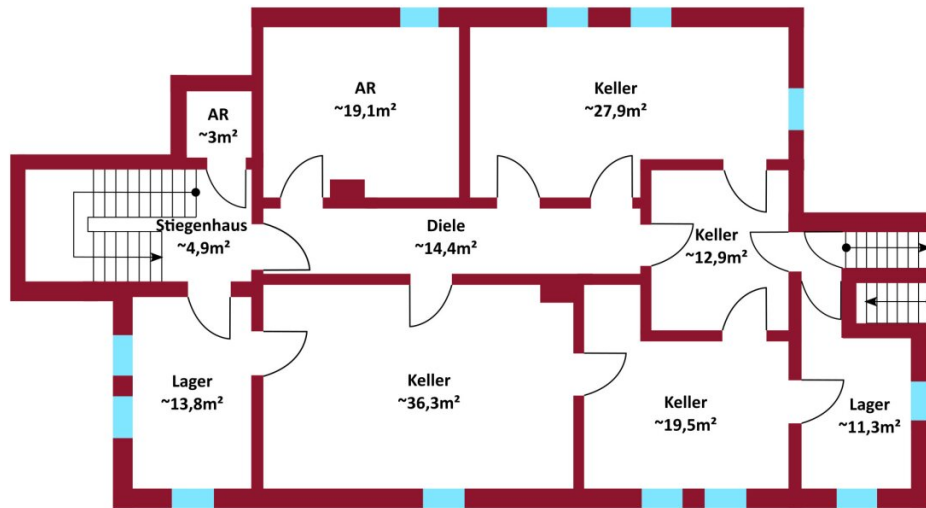








PLAN ALTERNATIV



Objektbeschreibung

POTENTIAL OHNE ENDE! Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Bauträger-Projekt oder für die Vermietung!

Ob für **Bauträger**, die auf der **Suche** nach einem **interessanten Projekt** sind, oder für **Privat-Suchende**, die auf **großzügigem Raum**, **Platz für die ganze Familie** und sogar **mehrere Generationen** benötigen!

Diese **außergewöhnliche Immobilie** ist in einer **herrlich ruhigen Siedlung Spillerns**, **umgeben von viel Grün** zu finden! Sie erstreckt sich auf einem **rund 801m² großen Grundstück**. Hier genießen Sie **Privatsphäre** und einen **sagenhaften Weitblick ins Grüne**, sogar bis zur **Burg Kreuzenstein!**

Es kann derzeit ideal als **Ein- oder Zweifamilienhaus** genutzt werden!

Neben einem **beheizten Kellergeschoss**, stehen noch das **Erdgeschoss** sowie das **Obergeschoss mit jeweils einer separat zugänglichen Wohneinheit** zur Verfügung.

Nach **Ausbau des Dachgeschosses** (Zwischenwände bereits vom Verkäufer aufgestellt, aber auch änderbar) kann eine **dritte, separat zugängliche Wohneinheit** geschaffen werden.

Highlights:

- Ein- oder Zweifamilienhaus mit Ausbaumöglichkeit
- Stiegenhaus, aus dem alle Wohneinheiten einzeln begehbar sind
- dritte Wohneinheit nach Dachboden-Ausbau
- auch ideal zur Vermietung
- Ziegelbau
- Wärmeschutzfassade

- Dichtbetonkeller
- Kellerisolierung bis zum Kellerboden
- WTG Qualitätsinnentüren
- jedes Geschoss verfügt über 2-3 Freiflächen
- platzsparende Schiebetüren
- 2 riesige Garagen mit jeweils ca. 38,87m² und 26,34m²
- herrlich großer und privater Garten mit Kirschbäumen
- mehrfachverglaste Fenster mit elektrischen Außenrollos, einige Fenster verfügen manuell bedienbare Außenbeschattungen (Qualitätsfenster Holz-ALU der Marke Gaulhofer)
- großzügiges Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 164m², aufgrund der Heizung und vorhandenen Fenster auch ideal nutzbar als Büro oder Hobbyräume
- viele und breitflächige Fenster
- Möglichkeit der Gewinnung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten
- Lt. Daten der HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich das Haus **in keinem Hochwasserrisiko-Gebiet.**

Die derzeitige Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum, aus dem alle Räume zentral begehbar sind
- großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die äußerst charmante Terrasse
- separate Küche mit Ausgang auf die Terrasse und Zugang zum Garten
- 3 Zimmer, davon eines mit Ausgang auf die Terrasse und Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Fenster
- separates WC
- Abstellraum

Teilweise müssen die Bodenbeläge in einzelnen Räumen fertiggestellt werden.

Obergeschoss:

- Vorraum, aus dem alle Räume zentral begehbar sind
- Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- 3 Zimmer, alle verfügen über einen Ausgang auf die Balkone
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC
- separates WC

Das Obergeschoss ist komplett fertiggestellt und sofort beziehbar.

Der Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **890.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

Die Lage:

Lassen Sie den Alltagsstress hinter sich und genießen Sie in Ihrem neuen Heim die herrlich ruhige und grüne Idylle!

Verzichten müssen Sie trotzdem auf nichts! Spillern glänzt mit einer **hervorragenden und raschen Erreichbarkeit Wiens und Stockeraus!**

So sind es nur **ca. 5 Autominuten nach Stockerau und ca. 25 Autominuten nach Wien**. Mit dem **Bahnhof Spillern** ist auch eine **tolle öffentliche Anbindung** (direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Wien) gegeben.

Ein **Kindergarten und eine Volksschule** stehen im Ort ebenfalls zur Verfügung.

Für ein **vielfältiges Freizeitangebot** sorgen u.a. der Auteich Spillern, der Sportplatz Spillern, der Golfclub Spillern, interessante Stadtwanderwege, u.v.m.

Stockerau: ca. 5 Autominuten

Wien: ca. 25 Autominuten

Bahnhof Spillern: ca. 1,3km

Sportplatz Spillern ca. 400m

Kindergarten ca. 270m

Volksschule ca. 1,3km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap