

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



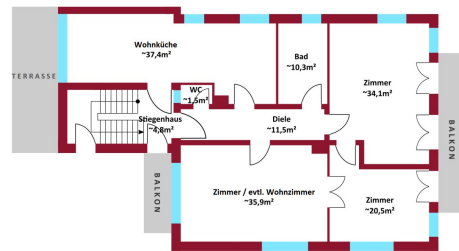
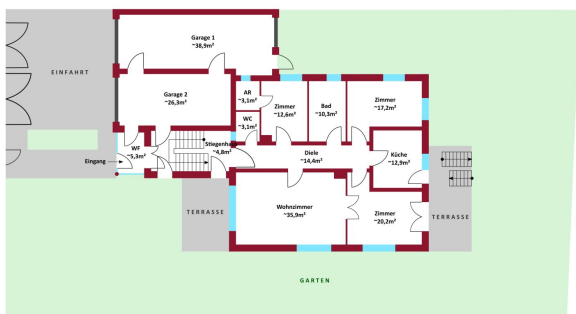
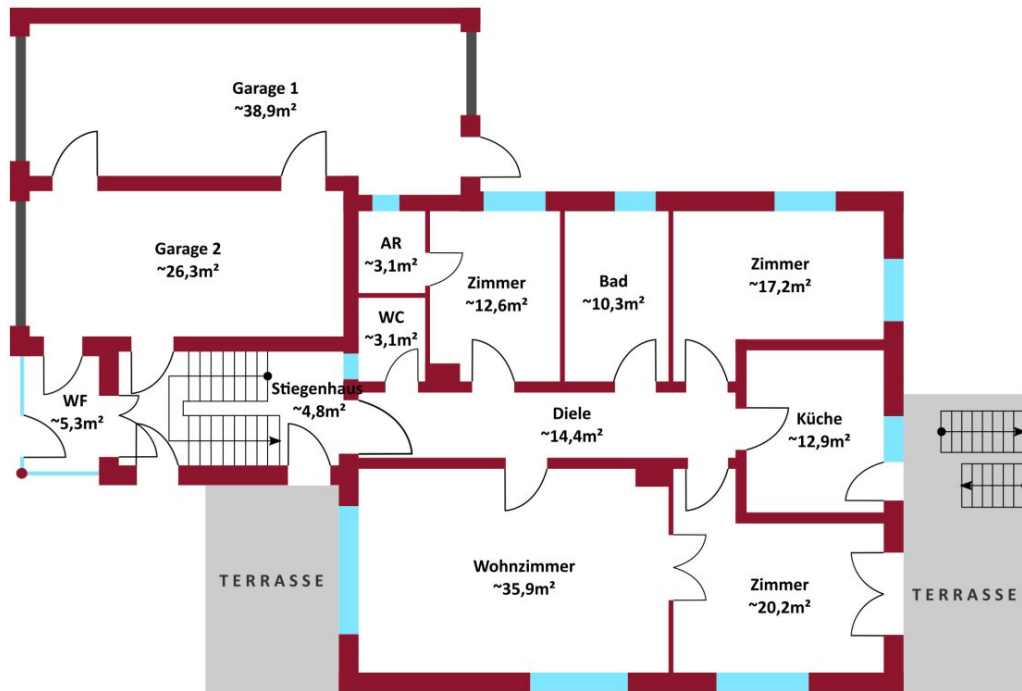


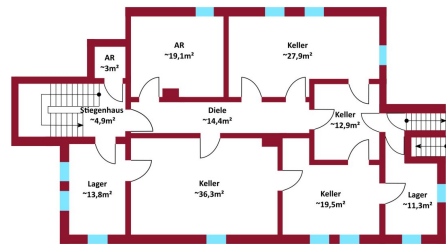
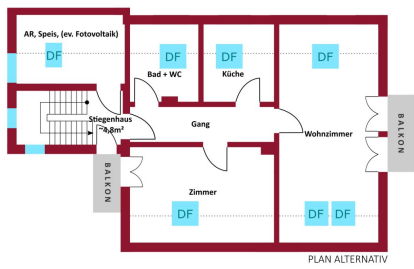
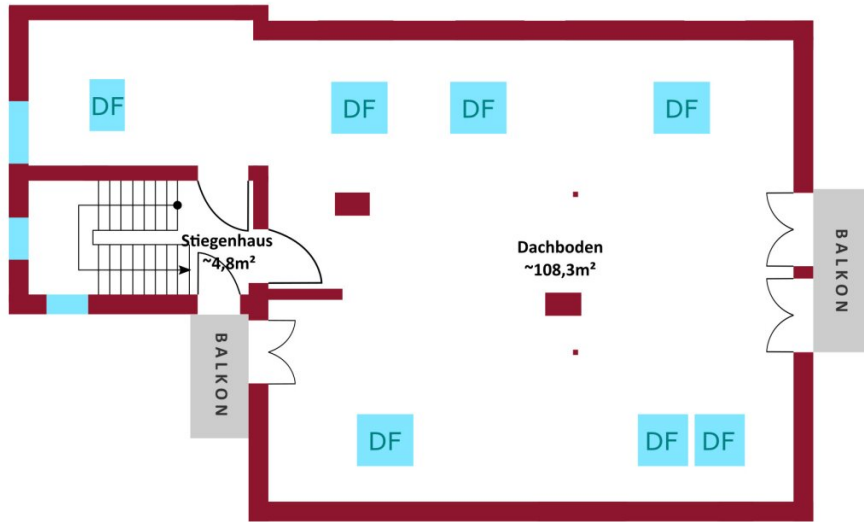


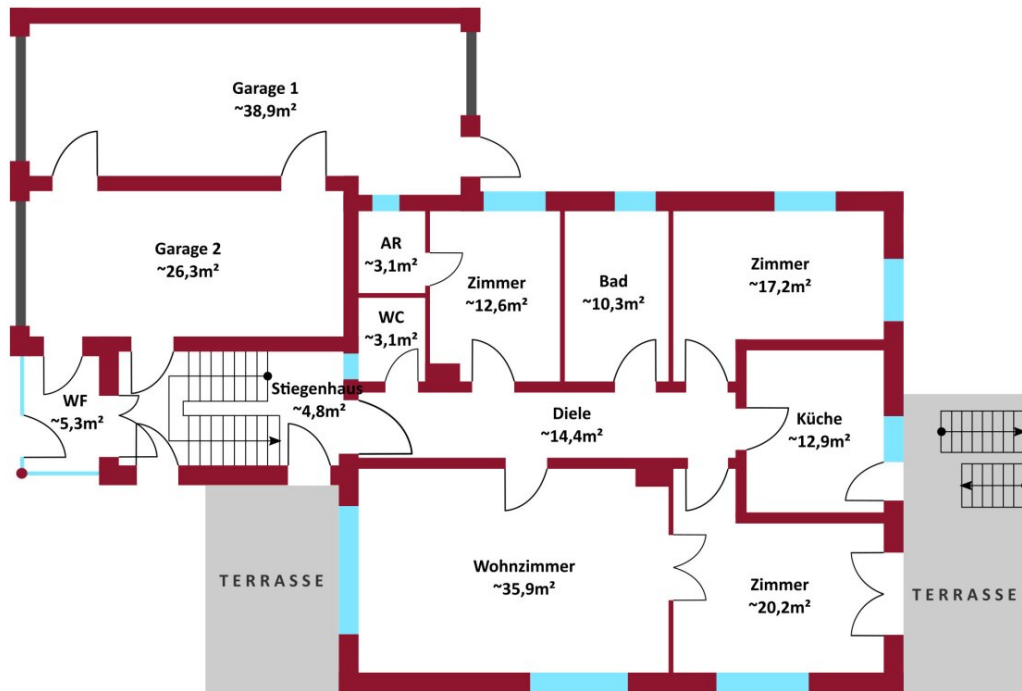




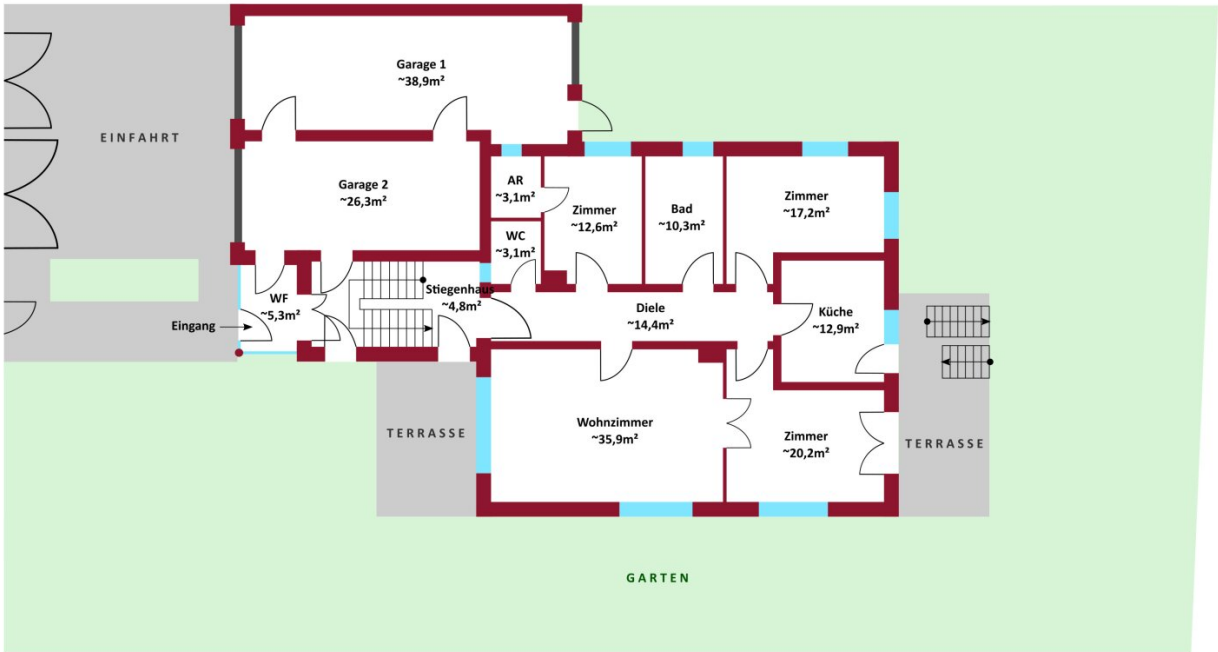


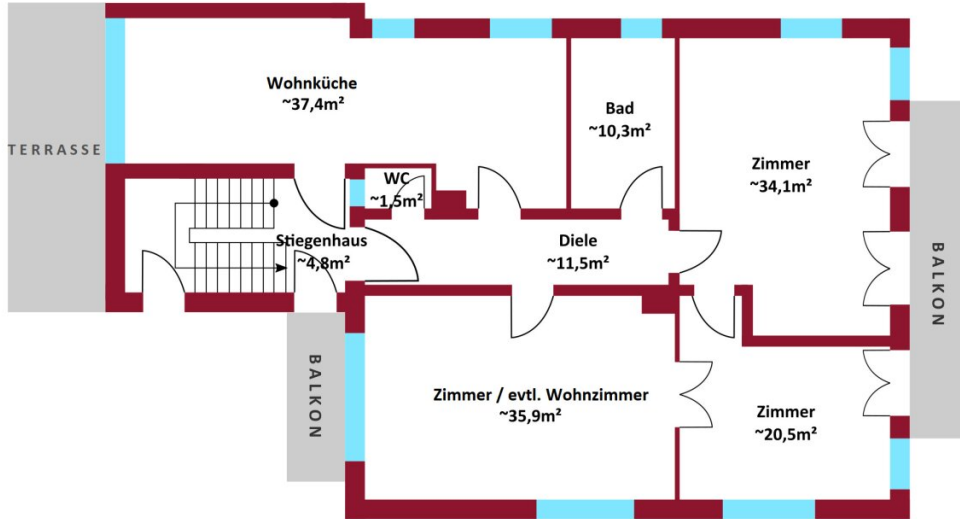




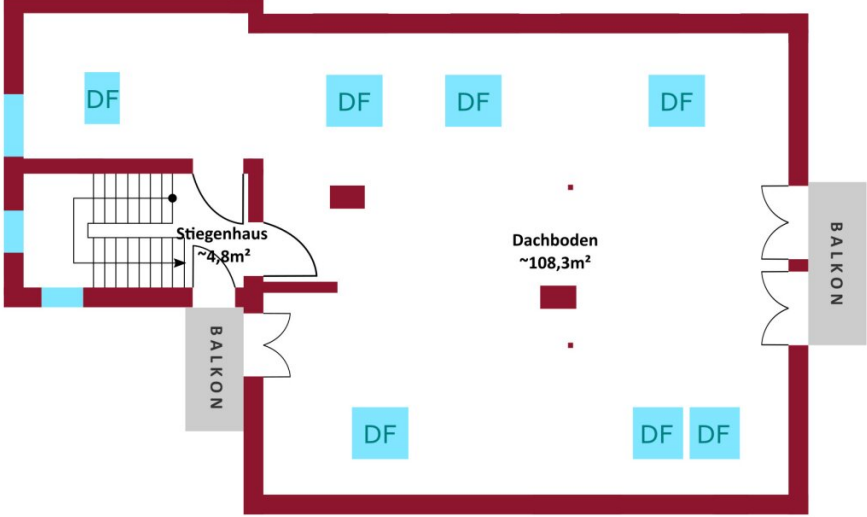


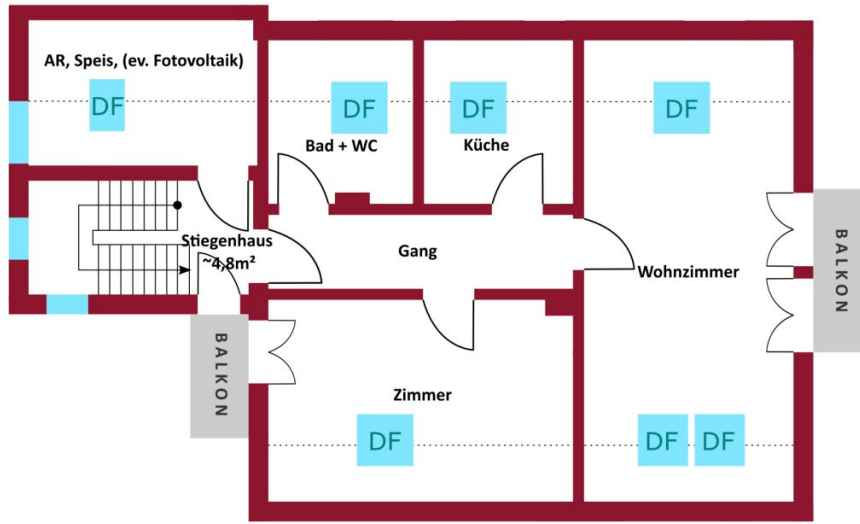






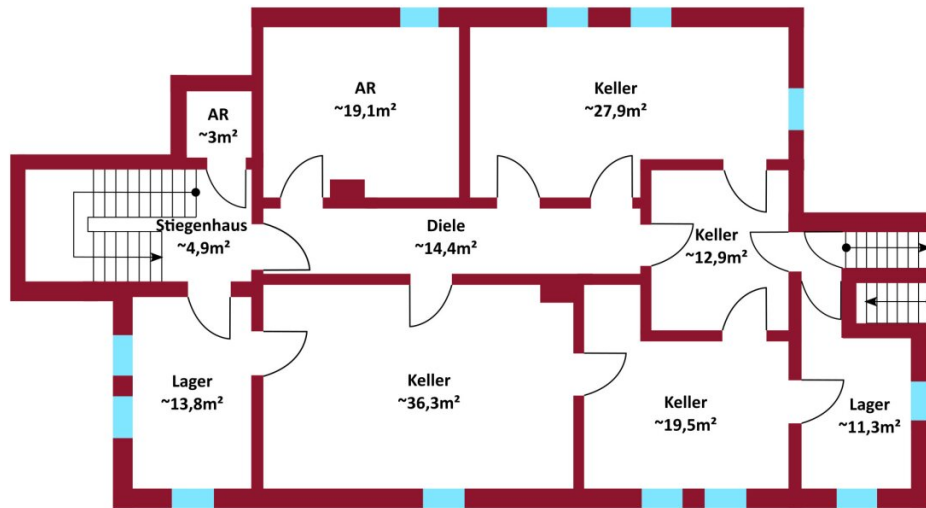






PLAN ALTERNATIV





## 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 801m<sup>2</sup> 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. 38,87m<sup>2</sup> und 26,34m<sup>2</sup>
- 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. 164m<sup>2</sup>, 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](http://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