

Traumhaftes Reihenhaus mit Garten und Carport in Spillern - Blick zur Burg Kreuzenstein



Objektnummer: 6556/108

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,13 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	68,00 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ☎ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ☎ 1220 Wien
01/280 76 36 ☎ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ☎ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ☎ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ☎ 1220 Wien
01/280 76 36 ☎ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ☎ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ☎ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ☎ 1220 Wien
01/280 76 36 ☎ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ☎ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



erho Immobilien

Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at



Objektbeschreibung

Traumhaftes Reihenhaus mit Garten und Carport in Spillern!

2104 Spillern

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Spillern in Niederösterreich befindet sich dieses wunderschöne Reihenhaus, das zum Erstbezug bereit steht. Mit einer Gesamtfläche von ca. 115,13m², einem gepflegtem Garten mit Terrasse und 2 Autoabstellplätzen, bietet diese Immobilie alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen.

Das Haus besticht nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung. Der schöne Garten und die gemütliche Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie die warmen Sommerabende mit einem atemberaubenden Berg- und Grünblick ausklingen lassen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung - ein Carport und ein Parkplatz.

Das Haus verfügt über insgesamt zwei WCs, was gerade in einer Familie für viel Komfort sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Haus und lässt keine kalten Füße aufkommen. Der offene Wohnbereich mit der modernen Wohnküche bietet viel Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Einrichtung lassen keine Wünsche offen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet somit die perfekte Möglichkeit für eine entspannende Auszeit nach einem langen Tag. Für zusätzliche Sicherheit sorgt die installierte Alarmanlage. Auch an die Umwelt wurde gedacht - die Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Beheizung des Hauses.

ERDGESCHOSS:

- großer Wohnbereich mit Küche

- 1 Gästezimmer / Büro / Garderobe

- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-Toilette
- der große Wohnbereich verfügt über große Fensterfronten / Balkontüren über welche genügend Tageslicht herein kommt und über welche Sie bequem auf die Terrasse und den Garten gelangen.
- Vor dem Haus stehen 2 Autoabstellplätze zur Verfügung (Carpot)

OBERGESCHOSS:

- 4 zentral begehbare Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken und großem Spiegel, einer Badewanne, eine Dusche und WC
- zentraler Vorraum

FREIFLÄCHEN:

Eigengarten ca. 67,75 m²

Terrasse im Erdgeschoss ca. 13,50 m²

Einfahrt ca. 39,16 m²

Das Haus wird Schlüsselfertig (ohne Küche) verkauft und übergeben.

Einige Highlights im Überblick:

- hoher energetischer Standard
- Fussbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- PV-Anlage Vorbereitung
- E-Ladestation Vorbereitung
- Carport
- Garten
- Terrasse
- Einfahrt
- Fernblick (Blick zur Burg)

Lage

Ruhige Lage in 2104 Spillern

- Die Reihenhäuser befindet sich in einer ruhigen Lage von Spillern, in einer neu angelegten Siedlung.
- Genießen Sie die Vorzüge einer ländlichen Umgebung und profitieren Sie von der Nähe zu Stockerau und den umliegenden Städten.
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Hier erwartet Sie modernes Wohnen in perfekter Harmonie!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, sondern auch eine perfekte Lage mit einer traumhaften Aussicht.

Sonstiges

Die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr beim Kauf des ersten Eigenheims wurde ausgesetzt.

Ab sofort können sich Käufer einer Immobilie bis zu 11.500 Euro ersparen – unter der Bedingung, dass die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird. Die üblichen Eintragungsgebühren von 1,1 Prozent des Kaufpreises für das Eigentumsrecht und 1,2

Prozent für Pfandrechte bis zu einem Betrag von 500.000 Euro entfallen. Das bedeutet, dass für Immobilienkäufe bis zu einem Preis von 500.000 Euro keine Gebühren anfallen. Für den darüber hinausgehenden Betrag müssen jedoch weiterhin die normalen Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren entrichtet werden.

Beantragen Sie die NÖ Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung vom Land Niederösterreich bietet eine unschlagbare Chance für den Erwerb Ihres Traumhauses. Profitieren Sie von finanzieller Unterstützung und attraktiven Anreizen beim Kauf, sichern Sie sich damit nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine solide finanzielle Basis. Lassen Sie sich beraten und nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum in Niederösterreich zu verwirklichen.

Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und sind ohne Gewähr!

Es wird auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer und Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

Worauf warten Sie noch? Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

ERHO Immobilien

Anita Hosmann

06641882780

erho@erho.at

www.erho.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap