

Exklusives moderne Doppelhaushälfte in schöner Siedlungslage von Spillern !



2104 Spillern

Details

Objektart	Haus	Nutzungsart	Wohnen
Objektyp	Doppelhaushälfte	Vermarktungsart	Kauf

Beschreibung

Die Gemeinde

Zum Verkauf gelangt eine moderne Doppelhaushälfte in schöner Siedlungslage von Spillern !

Das Haus wird in Kooperation mit der Firma ELK Fertighaus 2025 errichtet und belagsfertig übergeben. (auf Wunsch gegen Aufpreis auch schlüsselfertig möglich).

RAUMAUFTEILUNG:

EG:

zentrales Vorzimmer, alle Räume sind vom Vorzimmer aus begehbar

geräumiges Badezimmer mit Dusche und WC

Technikraum/Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

offener Wohn/Essbereich mit integrierter Küche und direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, ein gemütlicher Treffpunkt für die ganze Familie

über eine schöne Treppe gelangen sie in das OG:

zentrales Vorzimmer

Schlafzimmer mit angrenzender begehbarer Garderobe

2 Zimmer mit je ca 13 m² – ideal als Kinderzimmer oder Büro.....

großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und Toilette

Das Haus wird auf einer Bodenplatte errichtet und mittels einer Luft/Wasser Wärmepumpe beheizt – Fußbodenheizung . HWB-35

Der Garten hat eine schöne Größe und bietet neben einer Terrasse auch viel Platz zum Entspannen, Garteln und mehr Pool möglich !

Zwei Autoabstellplätze sind im Kaufpreis inkludiert.

Kaufpreis: € 560.000,–

Für Terminvereinbarungen erreichen Sie Herrn Ing. Steiner unter 0676-3114710 oder Herrn Ryba unter 0699-10031012 !

Lage

Die Weinviertler Marktgemeinde Spillern (2.455 Einwohner) liegt zwischen Korneuburg und Stockerau – 15 Minuten von Wien. Man erreicht die Ortschaft am einfachsten mit dem Auto über die Donauufer Autobahn und öffentlich bestens über die S3 sowie S4 – Bahnhof Spillern. Die Ortschaft gilt als beliebtes Familien-Urlaubsziel und idealer Ausgangspunkt für Wanderungen – z.B. in den Rohrwald mit den abenteuerlichen Schwedenhöhlen, auf den Waschberg und Michelberg oder durch das ursprüngliche Au-Gebiet. Wandern und Radfahren steht im routenreichen Spillern hoch im Kurs. Mit einer 27-Loch Golfanlage und

Au-Badeteich – sowie Angeboten für Tennis, Reitsport, Asphaltstockschießen, Fußball, Pferdegestüt und Beachvolleyball – werden Sport und Bewegung in Spillern auch darüber hinaus großgeschrieben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Der gehobene Einkaufsbedarf kann in diversen Shoppingcentren (Stockerau, Korneuburg, Wien) gedeckt werden. Ebenso sind Ärzte, Kindergärten und Schulen gut erreichbar.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5 % Grundserwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch

1,5 % Kaufvertragserrichtung Notar inkl. 20% Ust. und Barauslagen

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Bauhöhe	0', 0 m
Fläche	0', 0 m ²
Netzgrundfläche	65,24 m ²
Grundfläche	64,51 m ²
Baufläche	1,73 m ²
Somme	129,83 m ²
Luftvolumen	0 m ³
Bekanntfläche	79,24 m ²



Entwurfplan, vorbehaltlich technischer Änderungen



Bauhöhe	0', 0 m
Fläche	0', 0 m ²
Netzgrundfläche	61,36 m ²
Grundfläche	64,51 m ²
Baufläche	1,73 m ²
Somme	129,83 m ²
Luftvolumen	0 m ³
Bekanntfläche	79,24 m ²



Entwurfplan, vorbehaltlich technischer Änderungen