

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



Einrichtungsvorschlag



Anita Hosmann ▪ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ▪ 1220 Wien  
01/280 76 36 ▪ Fax: 01/280 76 36-20  
[www.erho.at](http://www.erho.at) ▪ e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

**Objektnummer: 6556/108**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2104 Spillern
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,13 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80  
H +43 664 188 27 80

Gerne stehen wir Ihnen  
Verfügung.



Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
[www.erho.at](http://www.erho.at) • e-mail: [erho@erho.at](mailto: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](http://www.erho.at) • e-mail: [erho@erho.at](mailto: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](http://www.erho.at) • e-mail: [erho@erho.at](mailto: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](http://www.erho.at) • e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)



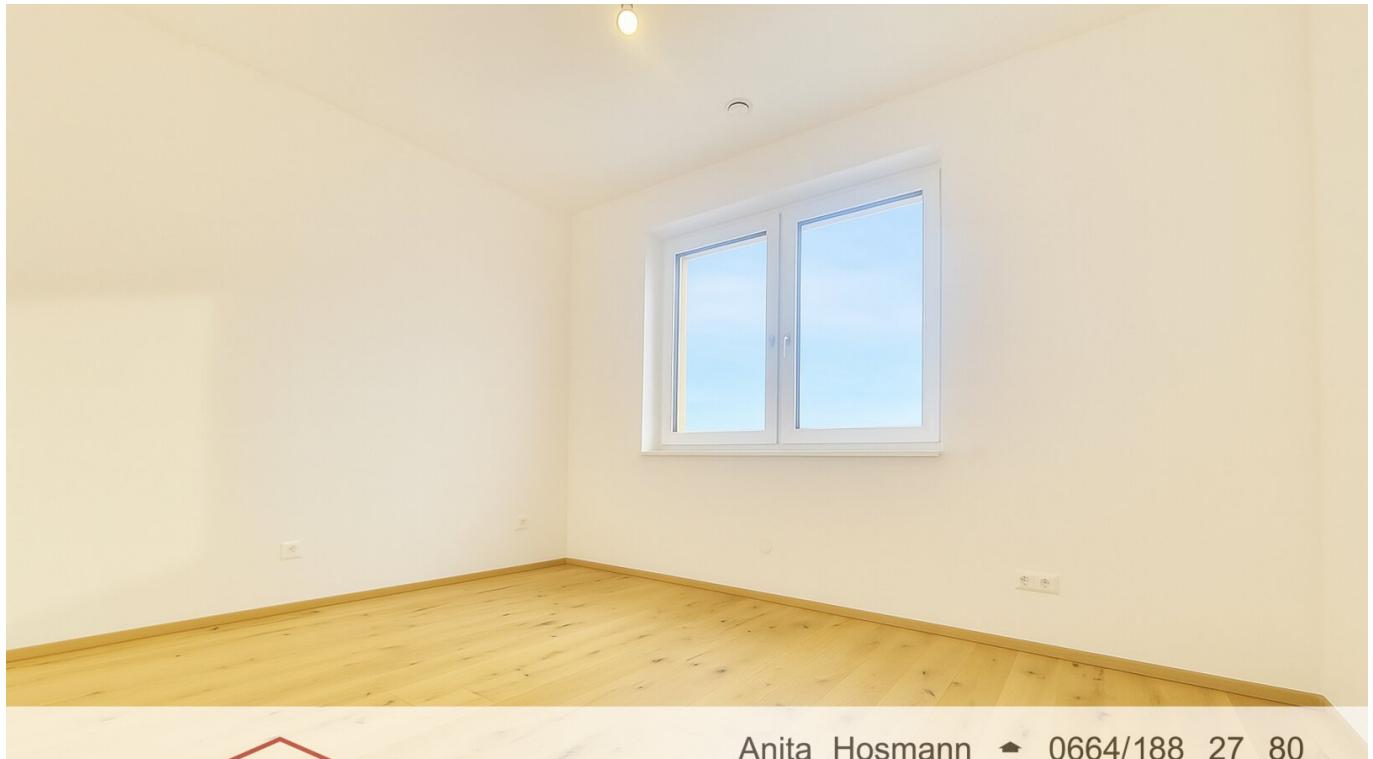
 erho Immobilien

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



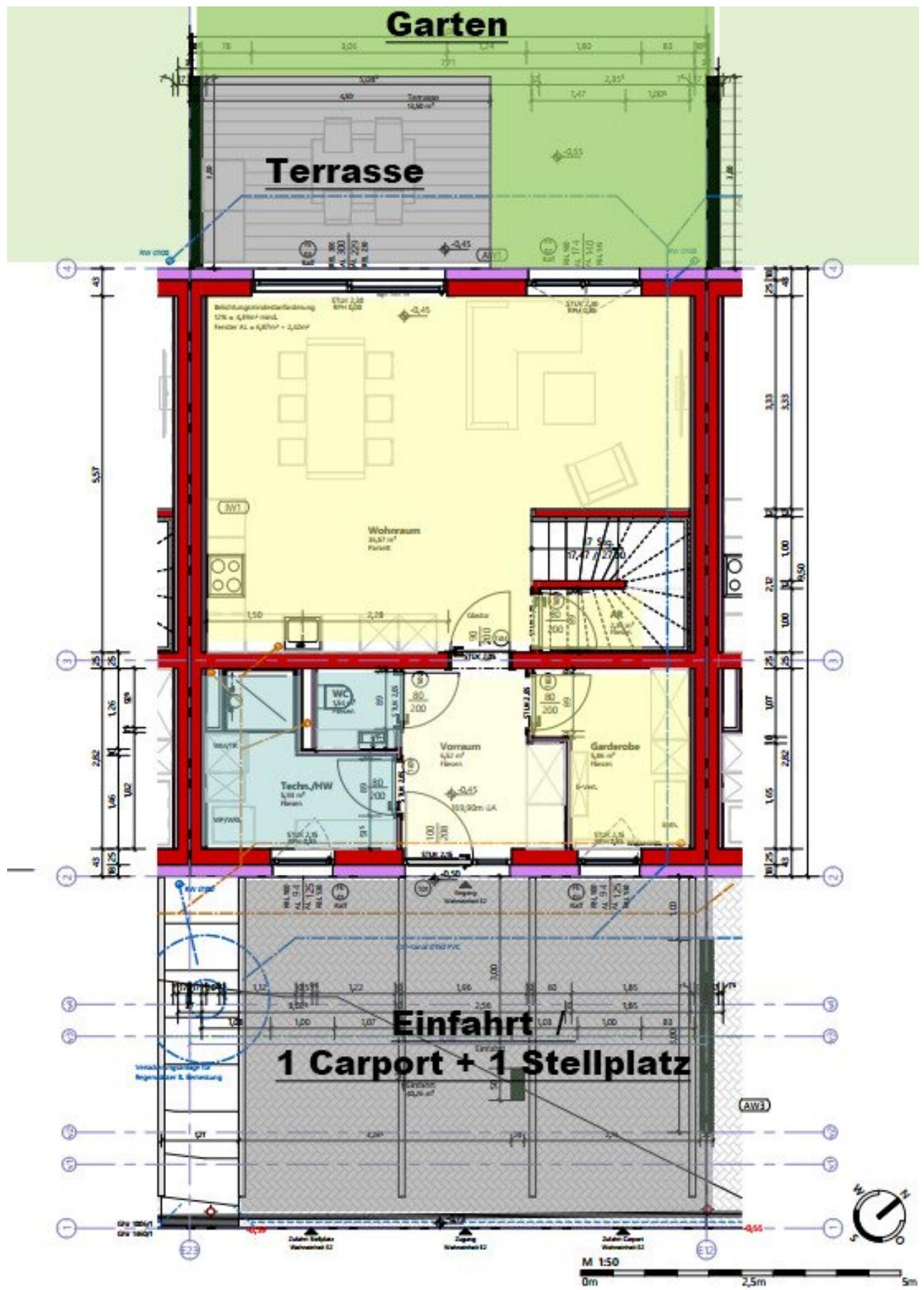
**erho** Immobilien

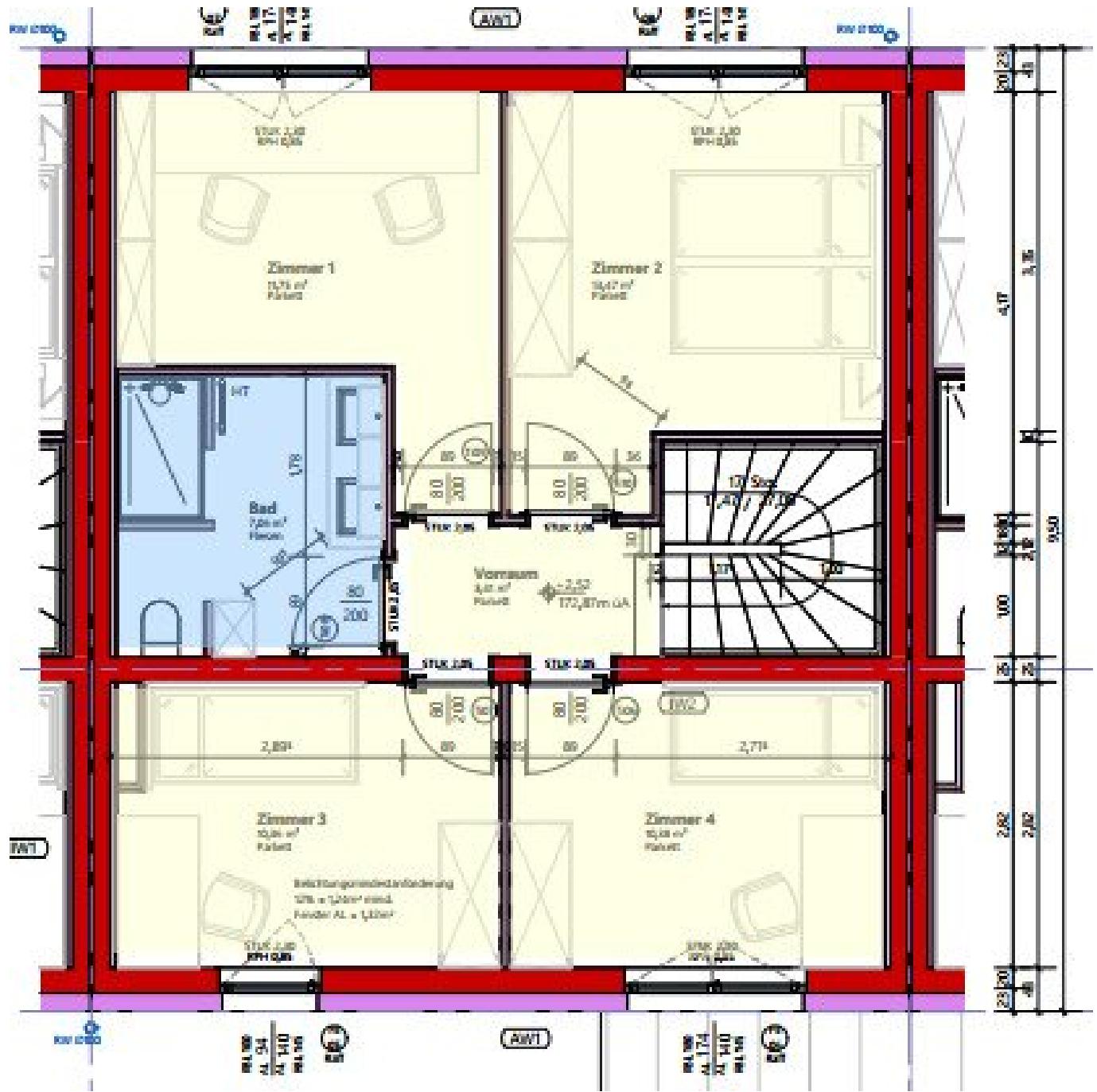
Anita Hosmann • 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien  
01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20  
[www.erho.at](http://www.erho.at) • e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)



erho Immobilien

ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)





## Objektbeschreibung

? **ERSTBEZUG – Ihr Traumhaus in Spillern wartet auf Sie!**

**Reihenhaus mit Garten & 2 KFZ-Stellplätzen**

? *An der alten Schottergrube, 2401 Spillern*

Sie möchten in ein neues Zuhause einziehen, das modernes Wohnen, ruhige Lage und perfekte Infrastruktur vereint? Dann ist dieses **hochwertige Reihenhaus** genau das Richtige für Sie!

? **Highlights:**

?? Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

?? Gartenflächen von 40–150 m<sup>2</sup>

?? 4 getrennt begehbar Schlafzimmer

?? Großzügige Wohnküche & moderne Bäder

?? Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung, PV- & E-Ladestation-Vorbereitung

?? 1 Carport & 1 Freistellplatz pro Einheit

?? Bezugsfertig ab sofort!

?? **Belagsfertig oder Schlüsselfertig** – Sie entscheiden, wie Ihr neues Zuhause übergeben wird.

Ein Beispielhaus (ca. 115 m<sup>2</sup> Wfl. & 40 m<sup>2</sup> Garten) kann **bereits fast schlüsselfertig** zum Preis der belagsfertigen Variante erworben werden! - ab ca. 480.000,-

? Ruhige Wohnlage nahe Wien

? Perfekte Anbindung an Bahn & Autobahn

???????? Ideal für Familien, Paare oder als Investment!

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

In der idyllischen Gemeinde **Spillern** in Niederösterreich entsteht ein modernes **Reihenhaus im Erstbezug**, das mit **ca. 115,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Eigengarten, Terrasse und 2 Autoabstellplätzen (Carport + Stellplatz)** ein komfortables und zukunftssicheres Zuhause für Ihre Familie bietet.

Die Immobilie überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss – perfekt für modernes Wohnen in ruhiger Lage nahe Wien. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse mit Blick ins Grüne und auf die Burg Kreuzenstein.

## Ausstattung & Highlights

- **Erstbezug** – Sie ziehen als Erste ein
- **Schlüsselfertig (ohne Küche)** – sofort bezugsbereit
- **Moderne Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung**
- **Vorbereitung für PV-Anlage & E-Ladestation**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Alarmanlage**
- **Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & Fenster**
- **Offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse & Garten**
- **4 Schlafzimmer + 1 Büro/Gästezimmer**
- **2 WCs (Gäste-WC & Bad-WC)**
- **Carport + zusätzlicher KFZ-Stellplatz**
- **Hervorragende Energieeffizienz**
- **Fernblick zur Burg**

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit moderner Wohnküche
- Gästezimmer / Büro / Garderobe
- Badezimmer mit Dusche

- Gäste-WC
- Technik- & Abstellraum
- Ausgang zur Terrasse & Garten über große Fensterfronten

## **Obergeschoss:**

- 4 zentral begehbar Schlafzimmer
- Großes Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken & WC
- Vorraum

## **Freiflächen**

- **Eigengarten:** ca. 67,75 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 13,50 m<sup>2</sup>
- **Einfahrt (Stellplatz + Carport):** ca. 39,16 m<sup>2</sup>

## **Lage & Infrastruktur**

**Ruhige Wohnsiedlung** in Spillern – umgeben von Natur und dennoch hervorragend angebunden:

- 3 Minuten zur **S-Bahn Spillern** (Direktverbindung nach Wien)
- Nur wenige Minuten nach **Stockerau** (Schulen, Einkauf, Ärzte)
- **Schnelle Anbindung an die A22 (Donauuferautobahn)**
- Zahlreiche Rad- & Spazierwege in der Umgebung

## **Kaufpreis & Finanzierung**

Kaufpreise ab EUR 480.000,- (für Teil-Belagsfertig)  
ca. EUR 510.000,- (**Schlüsselfertig**) (**ohne Küche**) – ideal zur individuellen Gestaltung.

## **Vorteil für Käufer:**

- ? **Grundbuch- & Pfandrechtseintragungsgebühren ausgesetzt** (bis € 500.000 & Hauptwohnsitz)
- ? **Förderbar durch NÖ Wohnbauförderung** – attraktive Zuschüsse möglich

## **Jetzt Besichtigung sichern!**

Dieses moderne Reihenhaus verbindet **Wohnkomfort, Energieeffizienz und eine traumhafte Lage** – ideal für Familien, Paare oder ruhesuchende Stadtflüchtlinge.

### **Worauf warten Sie noch?**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## **Kontakt**

### **? Kontaktieren Sie uns für Besichtigung & Details:**

- ? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)
- ? +43 664 188 27 80
- ? [www.erho.at](http://www.erho.at)

? Jetzt Traumhaus sichern & Erster einziehen!

*Hinweis: Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis sowie Doppelmaklertätigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

**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