

Licht. Raum. Leben. Exklusives Wohngefühl in Weinviertel-Idylle



Objektnummer: 960/72393

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2244 Spannberg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	245,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	555,00 m ²
Keller:	82,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	694.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter



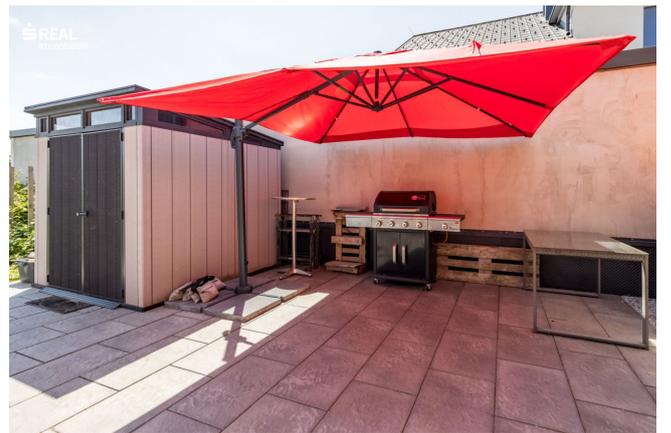














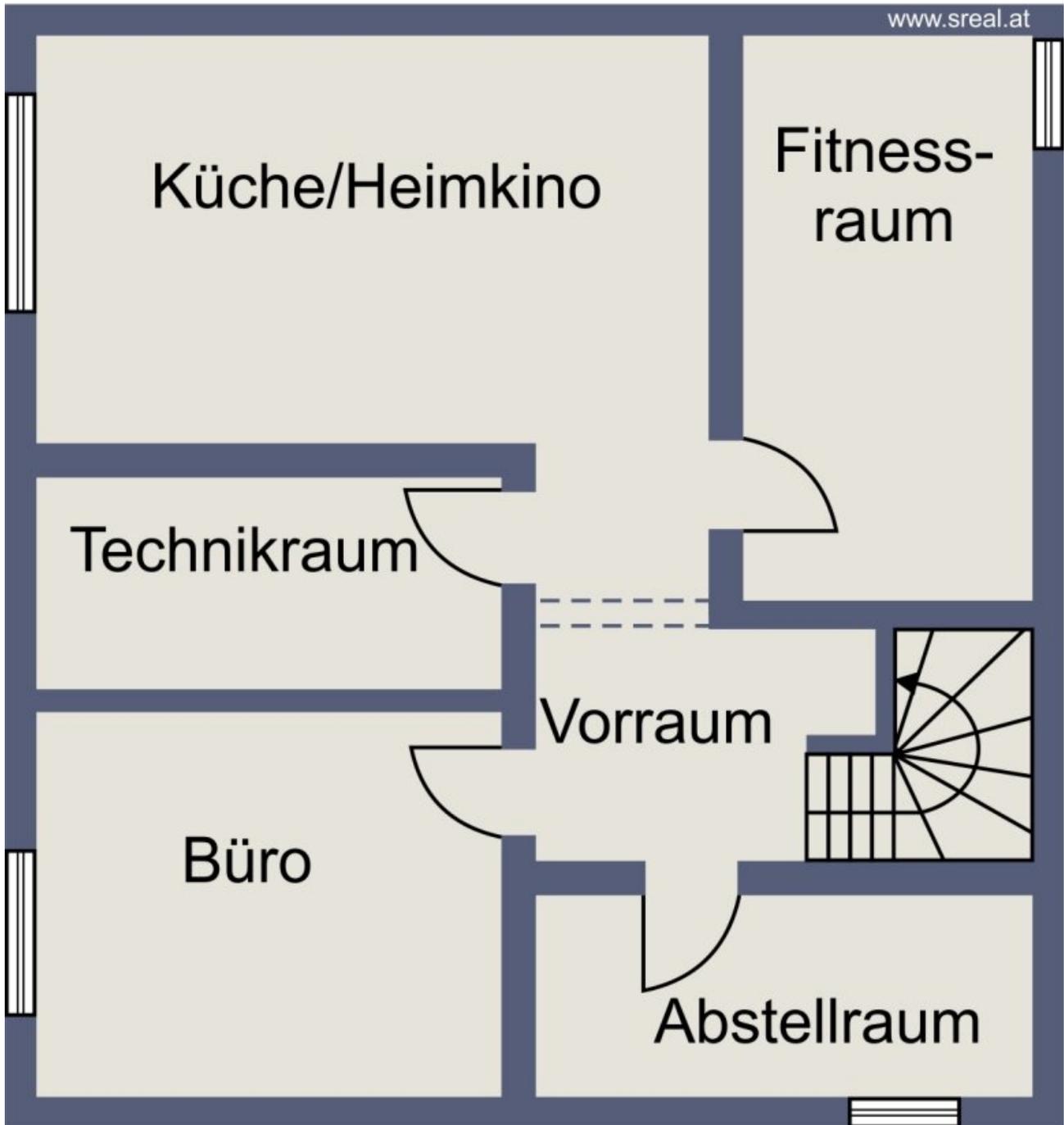








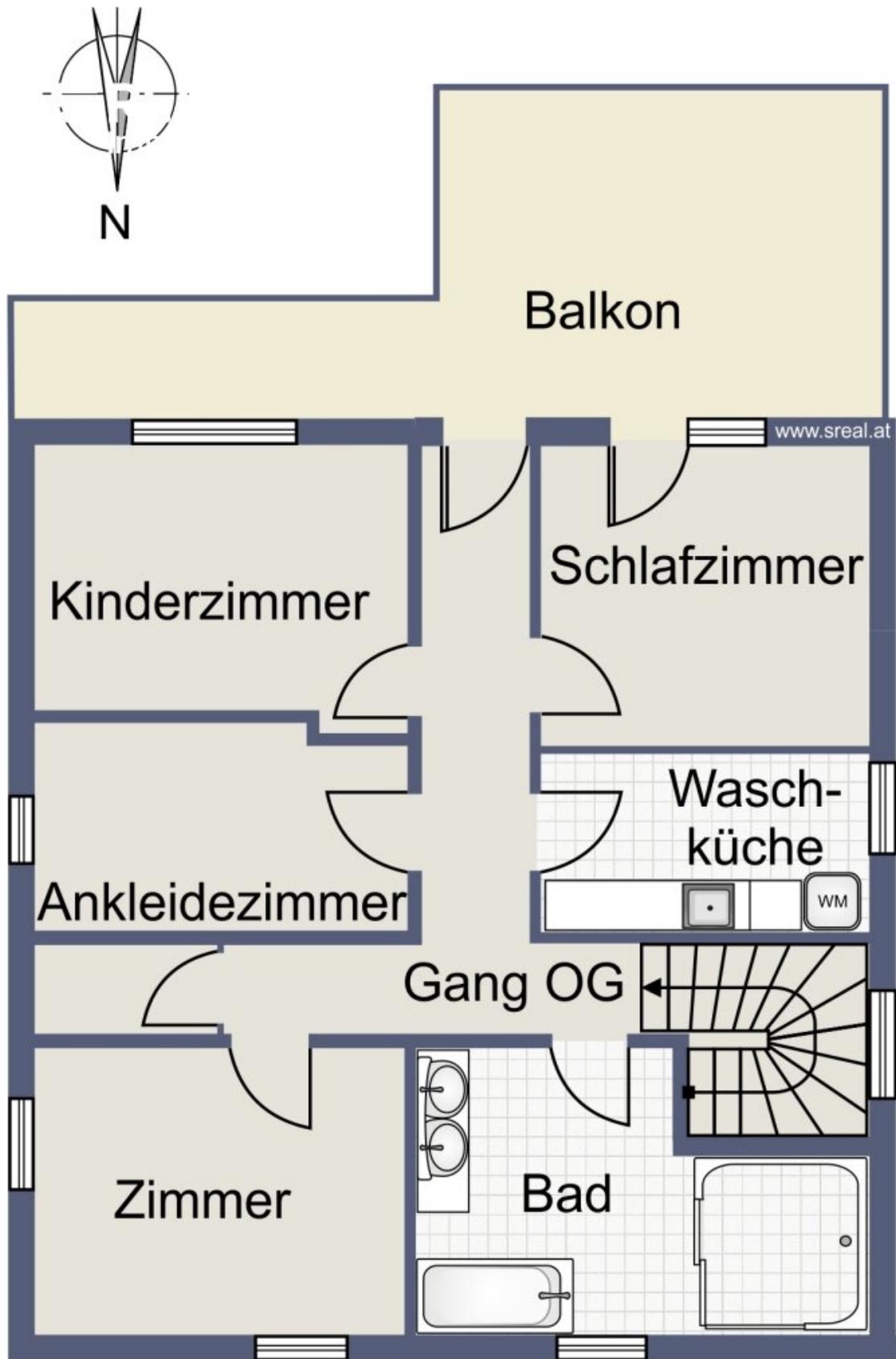
www.sreal.at



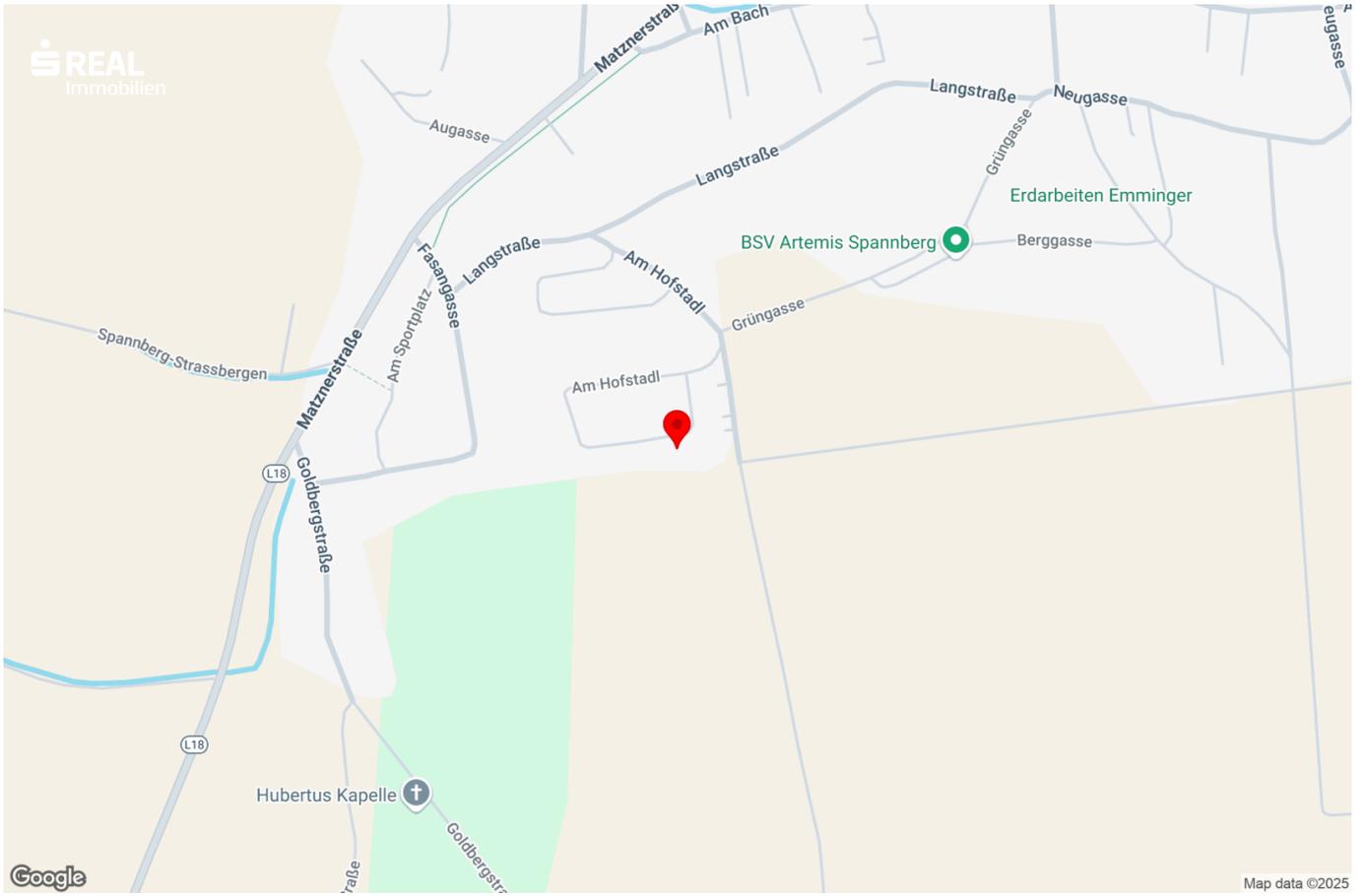
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Objektbeschreibung

Mit Blick ins Grüne aufwachen – Ihr Familienparadies wartet auf Sie!

Zum Verkauf steht ein **hochwertig ausgestattetes** Einfamilienhaus in massiver Bauweise, das **2018** mit viel Liebe zum Detail errichtet wurde. Die Liegenschaft beeindruckt durch eine großzügige **Grundstücksfläche** von **ca. 706 m²** und eine durchdacht genutzte **Wohn-/Nutzfläche** von **ca. 245 m²** – perfekt für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und Lebensqualität legen.

Ein besonderes Highlight:

Der unverbaubare Grünblick auf die umliegenden Felder sowie die ruhige, naturnahe Lage schaffen ein Wohngefühl der besonderen Art.

Ausstattungs-Highlights:

- **Design-Küche** mit Kochinsel – offen gestaltet, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten
- **moderne Waschküche** – komplett eingerichtet mit Waschmaschine, Trockner, Handwaschbecken und großzügigem Stauraum
- **Heimkino** – inkl. Beamer und Leinwand für echtes Kinofeeling zu Hause
- **Fitnessraum** – optimal für Sportbegeisterte
- **Sicherheitsausstattung** – Alarmanlage für ein beruhigendes Wohngefühl
- **Photovoltaikanlage** – nachhaltige Energiegewinnung direkt am Hausdach
- **Komfortausstattung** – dimmbare Deckenspots, Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- **Doppelgarage mit integrierter Werkstatt** – funktional und geräumig
- **Raffstores und Insektenschutzgitter** – für angenehmen Wohnkomfort und Lichtregulierung
- **Grillplatz und Feuerstelle mit Hollywoodschaukel** – ideal für entspannte Stunden im Freien

Zusätzlich kann bei entsprechender **Förderungswürdigkeit** ein bestehendes **Wohnbauförderungsdarlehen** des Landes Niederösterreich in Höhe von ca. € **27.000,00** beim Kauf übernommen werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- großzügiger, einladender Eingangsbereich mit ausreichend Stauraum
- modernes Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Fenster
- separate Gäste-Toilette
- offene, hochwertig ausgestattete Einbauküche mit angrenzender Speisekammer und

gemütlichem Ess-/Wohnbereich

- direkter Zugang zur großzügigen Süd-Terrasse – perfekt für Familienfeiern oder gemütliche Abende

Obergeschoss:

- zentraler Flur mit Zugang zum großen Balkon und herrlichem Grünblick
- stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Regenwalddusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Fenster
- drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- separates Ankleidezimmer mit viel Stauraum
- eigene Waschküche mit allen nötigen Geräten
- zusätzliche separate Toilette

Kellergeschoss:

- großer Lagerraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Technikraum mit moderner Heizungsanlage und Photovoltaiksystem
- drei beheizbare, Tageslicht-Räume – derzeit genutzt als Heimkino, Fitnessbereich und Büro

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119635?accessKey=68fc>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Spannberg – einer charmanten Marktgemeinde im Bezirk Gänserndorf, nur ca. 35 Autominuten von Wien entfernt. Die Umgebung punktet mit naturnahem Lebensgefühl, guter Verkehrsanbindung (B7/L11, Bahnhöfe in Mistelbach und Gänserndorf) sowie allen wichtigen Einrichtungen im Ort: Nahversorger, Schule, Kindergarten, Gastronomie und Bank sind bequem erreichbar.

Freizeit & Erholung

Umgeben von der idyllischen Weinviertler Landschaft mit Rad- und Wanderwegen, Sportangeboten und aktiver Dorfgemeinschaft bietet Spannberg hohe Lebensqualität und Erholungswert für die ganze Familie.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <8.500m

Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap