

**PRIVATSPHÄRE: KLEINES HAUS mit ENTZÜCKENDEN
GARTEN, Garage und Lagerräume - NÄHE BAHNHOF**



Objektnummer: 1661

Eine Immobilie von Immoberater IN KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	1923
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	141,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	300.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Maria Mayer

Immoberater IN KG
Stockerauer Straße 181
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Hand-drawn floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

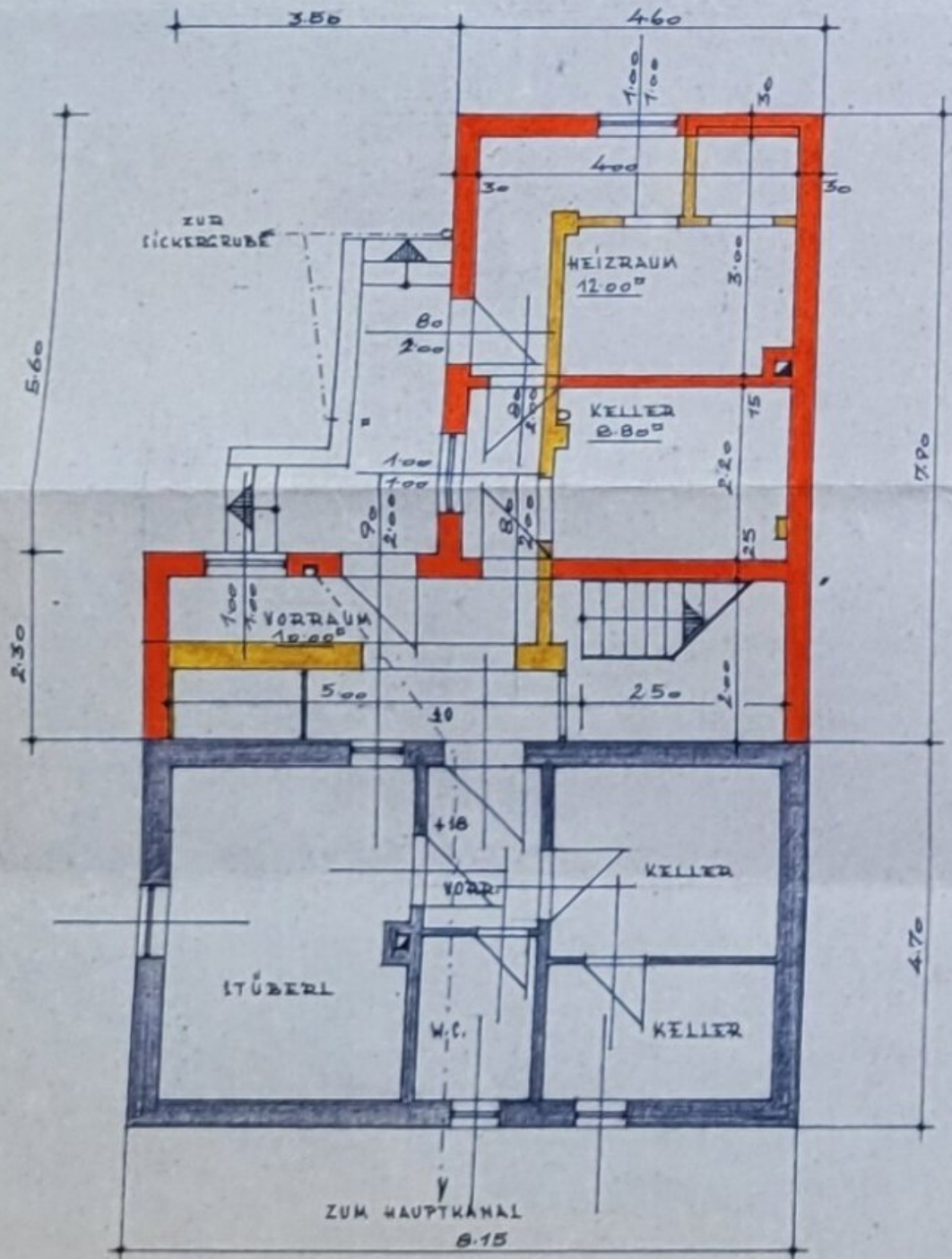
- WOHNRAUM** (Living Room): 21.40 m², 5.35 m wide, 4.00 m deep.
- VORRAUM** (Entrance Hall): 6.20 m wide, 3.10 m deep.
- BAD** (Bathroom): 3.60 m wide, 1.80 m deep.
- ZIMMER** (Bedroom): 4.65 m wide, 8.10 m deep.
- KÜCHE** (Kitchen): 4.65 m wide, 8.10 m deep.

Other dimensions and features include:

- Overall width: 8.10 m.
- Overall depth: 7.90 m.
- Staircase dimensions: 2.50 m wide, 1.00 m deep.
- Door and window openings are marked with dimensions.

Spi

K I L L I D



Objektbeschreibung

PRIVATSPHÄRE: KLEINES HAUS mit ENTZÜCKENDEN GARTEN, Garage und Lagerräume- NÄHE BAHNHOF SPILLERN

Im Herzen von Spillern, fußläufig zum Bahnhof, Kindergarten und Volksschule wartet dieses charmante Ziegelmassivhaus auf neue Eigentümer mit Sinn für Individualität und Gestaltungsfreude. Auf einem Grundstück von 416 m² bietet das Haus mit ca. 60 m² Wohnfläche und ebenso viel Kellerfläche und zusätzlichen Lagerräumen eine ideale Basis für ein gemütliches Eigenheim mit Privatsphäre durch den Innenhofcharakter.

Das Haus wurde ursprünglich 1923 errichtet und 1980 durch einen Zubau erweitert und generalsaniert. Der Eingangsbereich führt über das Kellergeschoss über eine massive Eichentreppe in das Erdgeschoss. Dort teilt sich dieses in ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Toilette sowie einer Diele. Die Küche und eine weitere Toilette befinden sich derzeit im Kellergeschoss, weitere Nebengebäude bieten genügend Platz und können als Werkstätte oder Lagerraum genutzt zu werden.

Besondere Highlights:

- Südseitige Terrasse mit Markise für sonnige Stunden
- Parkettböden für ein behagliches Wohngefühl
- Eigene Gartenhütte und ein Brunnen im Garten
- Garage sowie weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus (keine Kurzparkzone)

Die Widmung des Grundstückes lautet „Bauland-Wohngebiet“ und erlaubt eine Bebauung von bis zu 40 % gekuppelter Bauweise, Bauklasse I und II, max. 3 Wohneinheiten, GFZ < 1.

Beheizt wird dieses Einfamilienhaus mit einem Vaillant Gaskessel mittels Radiatoren. Der Energieausweis weist einen Wert von 141,6 kWh/m²a aus.

Die Lage überzeugt: **#Infrastruktur fußläufig erreichbar** Der Bahnhof Spillern, Volksschule, Kindergarten und das Gemeindeamt sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. **#schnellinwien** Die Nähe zur Autobahnauffahrt A22 Stockerau Ost sorgt für eine hervorragende Anbindung mit dem Auto.

KAUFPREIS: 300.000,-

Für weitere Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter 0699 11 02 03 43.

Bitte stellen Sie eine schriftliche Anfrage über diese Website mit Ihrem vollständigen Namen, Ihrer Wohnadresse, Ihrer E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Anschließend übermitteln wir Ihnen gerne alle Unterlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.