

## **"Universelles Grundstück in Zentrumszone"**



EFH 2104 Luftaufnahme

**Objektnummer: 1626\_27575**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2104 Spillern
<b>Baujahr:</b>	ca. 1940
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 448,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 5,88
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Günter Puschert**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 676 38 33 022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

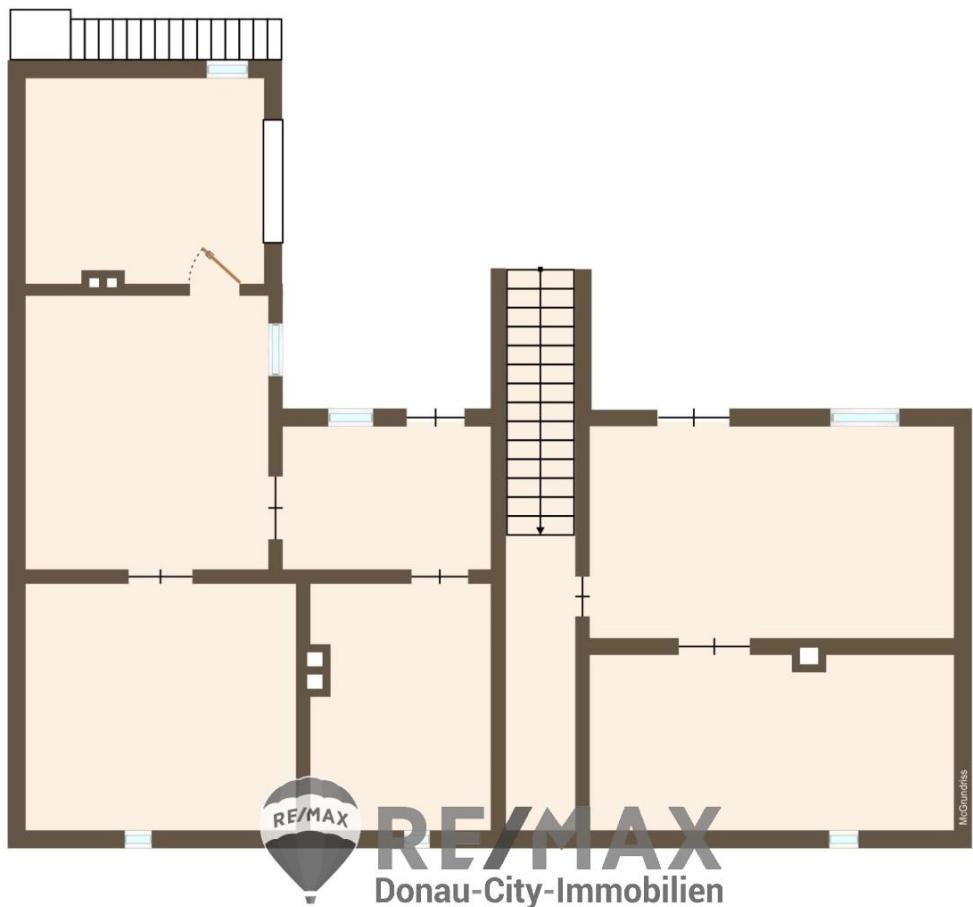
RE/MAX  
DCI



Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien 



# Objektbeschreibung

## "Universelles Grundstück in Zentrumszone!"

Seltene Gelegenheit zum Kauf eines Grundstücks mitten im Herzen Spillerns, mit "Althausbestand" und "Altbaumbestand" in einem Traumgarten - samt separater Zufahrtsmöglichkeit.

Ob für eine große Familie, fürs Geschäft oder Beides - an diesem Standort ist praktisch alles möglich.

"Zentrumszone im Bauland-Kerngebiet" heißt das Zauberwort, das mit Bauklasse II in geschlossener Bauweise bei den Bebauungsmöglichkeiten wenig Grenzen kennt und damit für alle Interessenten mit Sicherheit attraktiv ist. Dieses Grundstück ist auch vom aktuellen Baustopp in Spillern ausgenommen.

Neben dem Altbaumbestand gibt es auch den Althausbestand, errichtet vor 1940, mit Zubau um 1958. Das Haus bietet auf einer Ebene etwa 120m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ist zu sanieren - die Fotos schönen den Zustand etwas.

Der Keller wurde die letzten Jahre nicht mehr bewohnt oder beheizt, Mauerfeuchte begünstigt hier die Schimmelbildung, speziell im als Sommerküche und Wohnbereich genützten Teil, unter den Tapeten.

Von der südlich ausgerichteten Terrasse aus blickt man ins Grüne über Sträucher und Rasen, selbst die Nachbargrundstücke verschwinden hinter Büschen und Bäumen. Das Grundstück mit über 800m<sup>2</sup> ist ein echtes Luxus-Objekt, mit Platz für Hüpfburg und Pool oder einem weiteren Haus für die Familie im hinteren Bereich. Sie können das Nebengebäude und die hintere Zufahrt auch für Ihre beruflichen Zwecke nutzen. Dieses Grundstück hat definitiv "Mehrwert-Charakter" und ist vielseitig verwendbar.

"Spillern am See" hat in den letzten zwei Jahrzehnten mit dem neuen Gemeindezentrum, der neuen Volksschule, dem Kindergarten, der Feuerwehrzentrale, dem von der Gemeinde stark geförderten Vereinswesen im sportlichen und kulturellen Bereich ein vorbildliches, soziales und vor allem ein generationenübergreifendes Umfeld für Familien geschaffen. Au-Teich, Beachvolleyball- und Stock-Schießplatz, die Kinderspielplätze und die "Bunten Bühne" Spillerns als nur wenige Beispiele genannt, machen Spillern zu einem lebens- und liebenswerten Ort.

Mit der unmittelbaren Nähe zu Stockerau mit seiner Infrastruktur als größter Stadt im Weinviertel, dem nahen Wien und der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus und Bahn hat Spillern viel zu bieten. Individualverkehr: Über die A22 ist z.B. der Wiener Praterstern in 25 Minuten zu erreichen.

**Der Preis NUR € 399.000,-\***

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 79.800,- / monatlich € 1.596,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 448.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwG

ärmebedarf:

Faktor Gesa 5.88

mtenergieeffi

zienz:

Klasse G

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: