# Elegantes Einfamilienhaus / Pool und vielen exklusiven Extras!

Pool Gartenbereich

**Objektnummer: 1609_41727**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2100 Spillern |
| **Baujahr:** | ca. 2011 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 200,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 200,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 83,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,12 |
| **Kaufpreis:** | 990.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Fellner**

RE/MAX First

RE/MAX

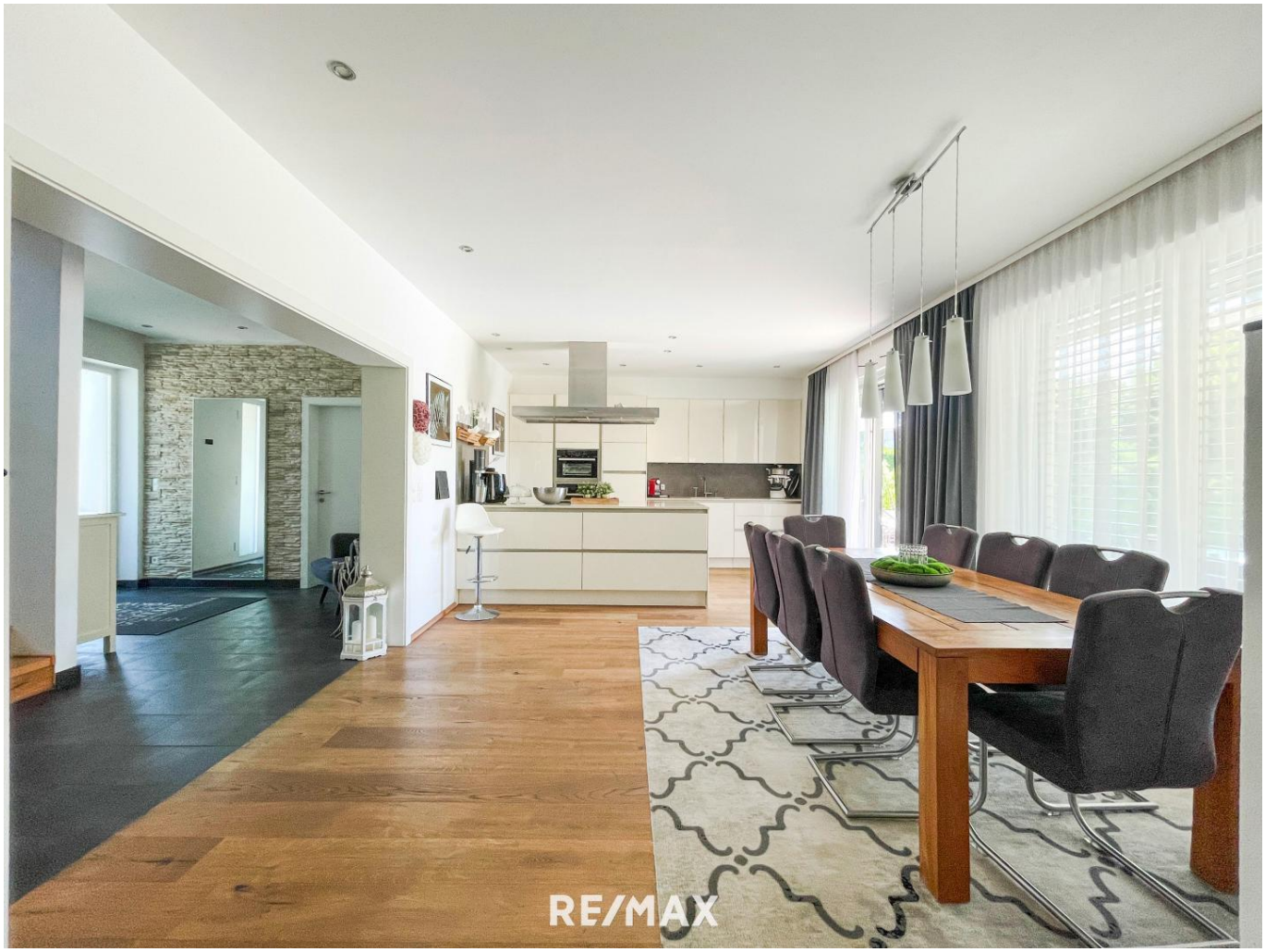
RE/MAX

RE/MAX

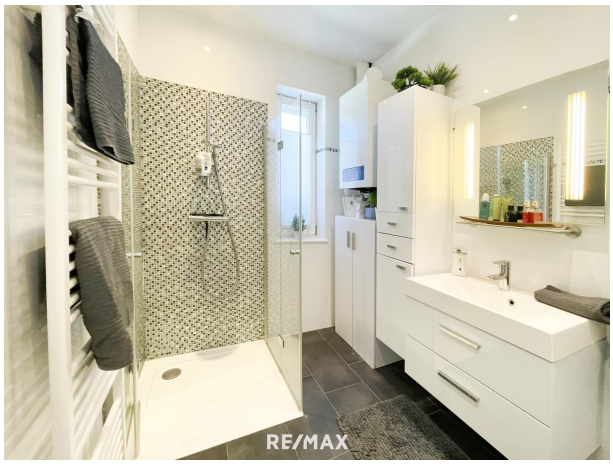
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

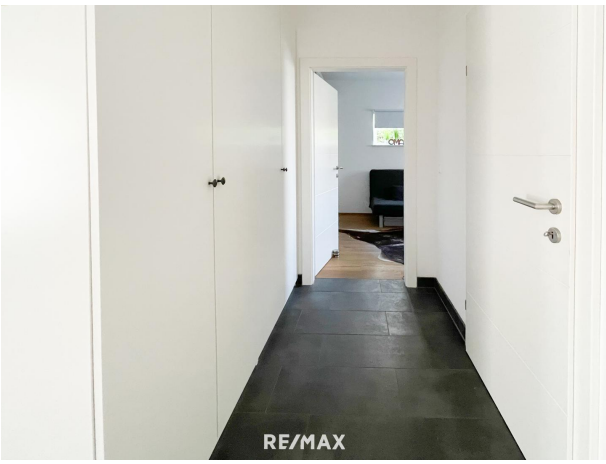

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

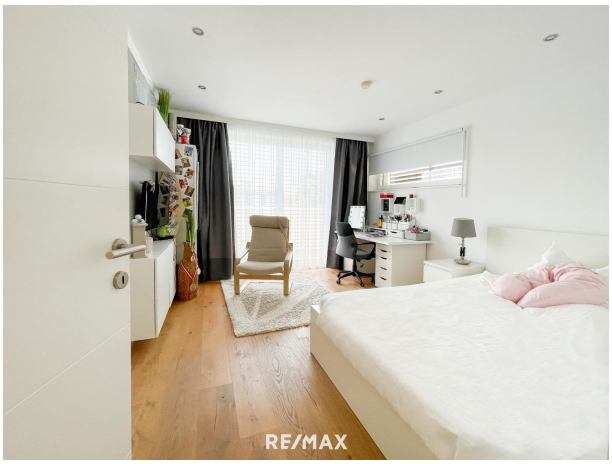
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

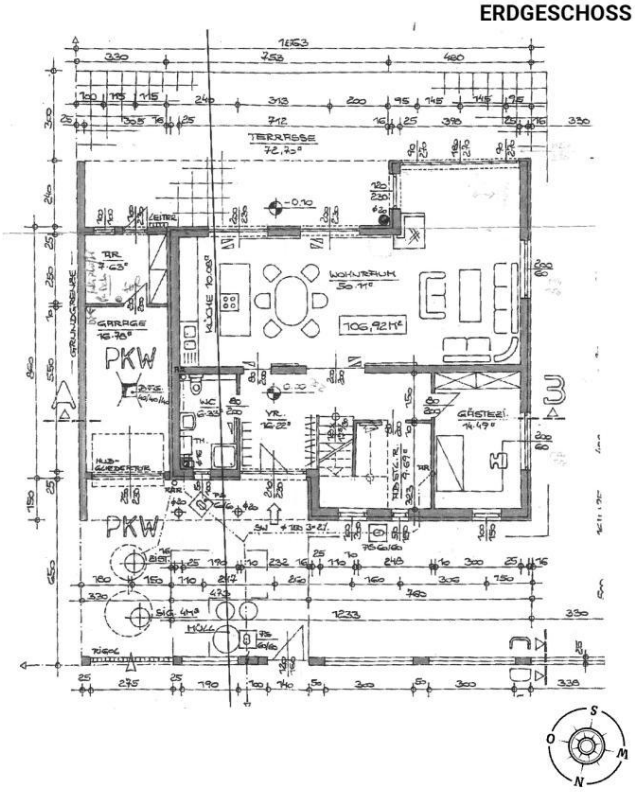

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

HOME
SWEET
HOME
RE/MAX

## ERDGESCHOSS



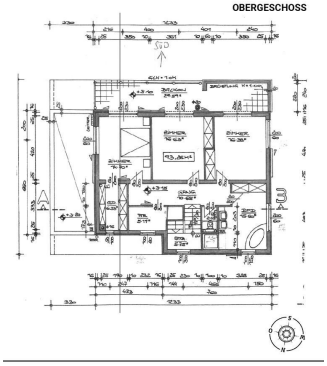

**Alexandra FELLNER**
**a.fellner@remax-first.at**
**069911976336**

# 2104 Spillern
## Einfamilienhaus

Grundstück: 747 m²
Wohnfläche: ca. 200,00 m²
5 Zimmer + 2 Badezimmer
Pool, Terrasse, Balkon, Garage, Abstellplätze
komplette Küche, nicht unterkellert

RE/MAX

**OBERGESCHOSS**



**Alexandra FELLNER**
**a.fellner@remax-first.at**
**069911976336**

**2104 Spillern**
**Einfamilienhaus**
Grundstück: 747 m²
Wohnfläche: ca. 200,00 m²
5 Zimmer + 2 Badezimmer
Pool, Terrasse, Balkon, Garage, Abstellplätze
komplette Küche, nicht unterkellert

RE/MAX

# Objektbeschreibung

In der Weinviertler Marktgemeinde Spillern, zwischen Korneuburg und Stockerau – am Nordrand des Donaugebietes. befindet sich dieses exklusive, luxuriöse, lichtdurchflutete Einfamilienhaus, ausgestattet mit stilvoller Eleganz und erlesenem Geschmack.
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. Aber auch speziell interessant für Pferde-Freunde, da sich in unmittlebarer Nähe viele Reitställe befinden.

Dieses, mit modernster Technik, innovative Haus, bietet viele individuelle Möglichkeiten zum Leben und Wohnen; durchdachter Grundriss auf 2 Etagen, großzügiger Freibereich mit Terrasse, Pool und Gartenhaus bietet viel Platz für Familie und Freunde!

Entdecken Sie nachhaltige Raumlösungen und genießen Sie attraktive Freibereiche, welche Entspannung versprechen sowie das Zuhause zum absoluten Wohlfühlfaktor machen.

**BESCHREIBUNG:**
+ Nutzfläche mit ca. 200 m²
+ 5 großzügige Zimmer
+ Badezimmer EG (Dusche, Toilette)
+ Badezimmer OG (Badewanne, Dusche, Infrarotkabine)
+ Toliette OG mit Handwaschbecken
+ Outdoor Pool (Poolheizung über Solar)
+ geziegeltes Gartenhaus ca. 15 m²
+ große Terrasse von ca. 73 m²
+ großes, ebenes Grundstück von ca. 747 m²

Die Innenräume zeigen sich, dank hochwertiger Böden und modernster Markensanitärprodukte, in ihrer natürlichen Schönheit. Große Fenster, die das Sonnenlicht in die Wohnräume lassen und den Blick in die Natur ermöglichen.

**AUSSTATTUNG:**
+ Faulmann Küche (SieMatic) komplett mit elektr. Markengeräten von Gaggenau, Küppersbusch, Miele
Geschirrspüler, Dampfgarer, Induktionsherd, Backrohr, Dunstabzug, Tellerwärmer, Kühlschrank
+ Fenster mit Raffstores, teils elektrisch steuerbarer Fensterläden (OG)
+ Sonnensegel Terrasse
+ Infrarotkabine im Badezimmer (OG)
+ Kamin
+ Begehbare Garderobe (Schlafzimmer)
+ Böden: Eichendielenparkett natur, Feinsteinzeug

+ Fußbodenheizung (Gas)
+ Pufferspeicher 1000l
+ Solaranlage

Lassen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag den Trubel der pulsierenden Großstadt hinter sich und genießen Sie in exquisiter Atmosphäre den Traum vom Wohnen mit besonders hoher Lebensqualität.

Auch der Freizeitfaktor kommt nicht zu kurz:
Wandern und Radfahren steht im routenreichen Spillern hoch im Kurs. Eine 18-Loch Golfanlage (ca. 3,1 km) und der Au-Badeteich (ca. 2,5 km) – sowie Angebote für Tennis, Reitsport, Asphaltstockschießen, Fußball und Beachvolleyball (Sportplatz liegt 4 Gehminuten entfernt), decken jegliche Bedürfnisse für Sportaktivitäten ab.

**INFRASTRUKTUR:**
zum Flughafen: 42 km
zum nächsten Bahnhof: 1,1 km
zur Autobahn: 3 km
Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Müller, Billa plus: ca. 2,7 km
Kindergarten und Volkschule: ca. 1,2 km

**Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität diese Hauses überzeugen.**

Kaufpreis Wohnung: € 1.100.000,--
Käuferprovision: 3% + 20% USt.

---

**RECHTLICHE HINWEISE:**
Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.
Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

---