# Wohnen in Ihrem neuen Wohn(T)raum - Schlüsselfertiger ERSTBEZUG direkt in Spillern



Objektnummer: 5387/7090

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 2104 Spillern

Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:56,27 m²Nutzfläche:66 92 m²

Nutzfläche:66,92 m²Gesamtfläche:66,92 m²Zimmer:2,50Bäder:1

WC: 1
Balkone: 1
Stellplätze: 1

**Keller:** 1,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 30,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A 0,75

**Kaufpreis:** 305.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH Hauptstraße 199 2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

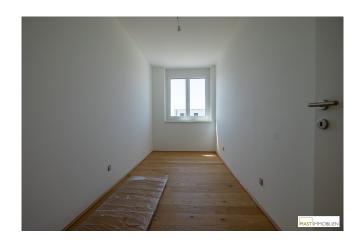
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











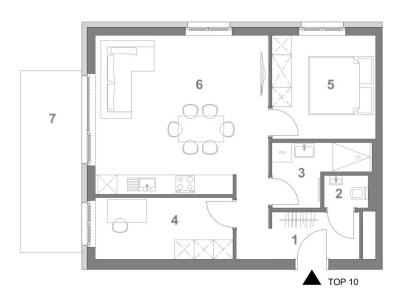


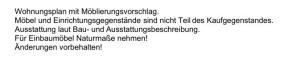


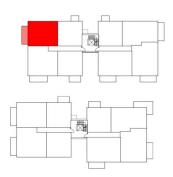












# BAUTEIL 1 1. Obergeschoss



TOP 10		
1	Eingang	6,63 m²
2	WC	1,36 m²
3	Bad	4,45 m <sup>2</sup>
4	Kabinett	8,07 m <sup>2</sup>
5	Schlafzimmer	10,22 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	25,54 m²
		56,27 m <sup>2</sup>
7	Balkon	10,65 m <sup>2</sup>



## **Objektbeschreibung**

#### Willkommen zuhause – Ihr neues Wohnprojekt in Spillern bei Korneuburg

Fragen Sie gerne nach unserem Immobilienfolder an, sämtliche Wohnungen auf www.mast-immo.at

Inmitten der grünen Weite des Weinviertels und doch in unmittelbarer Nähe zur Stadt Korneuburg entsteht ein Wohnbauprojekt, das modernes Wohnen mit ländlicher Ruhe auf ideale Weise verbindet. In Spillern, nur wenige Fahrminuten von Wien entfernt, realisieren wir 38 hochwertige Eigentumswohnungen – perfekt für Familien, Paare und Singles, die ein Zuhause mit Lebensqualität suchen.

#### Wohnen im Grünen – mit allem, was das Herz begehrt

Die Wohnungen sind zwischen ca. 43 m² und 90 m² groß und bieten durchdachte Grundrisse, helle Räume sowie großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Die Ausstattung ist modern, hochwertig und auf ein langfristig angenehmes Wohngefühl ausgelegt.

#### **Highlights des Projekts:**

- 38 Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern (aufgeteilt auf 2 Trakte)
- Großzügige Balkone, Terrassen oder Gärten
- Ruhige, grüne Lage nahe dem Naherholungsgebiet Donauauen
- Fußläufige Anbindung an Bahn und Nahversorgung
- Hochwertige Ausstattung & nachhaltige Bauweise
- PKW-Stellplätze optional erhältlich (zu je 15.000,-- €)
- Geplante Fertigstellung: 01.10.2025
- Photovoltaikanlage

#### Raumaufteilung:

Eine wunderschöne 2 1/2 Zimmer Balkonwohnung in Ausmaß von ca. 56 m² in westlicher

Ausrichtung. Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie ins Vorzimmer mit ca. 6,70 m². Das ca. 26 m² große Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf den Balkon im Ausmaß von ca. 10,65 m². Das Schlafzimmer ist ca. 10,22 m² groß und bieten daher ausreichend Platz für Ihre Möbel. Ebenfalls auch das Kinderzimmer mit ca. 8 m² kann optimal als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das modern & exklusiv gestaltete Badezimmer wird mit einer Dusche, WM-Anschluss und Waschbecken ausgestattet. Selbstverständlich ist das WC inkl. Handwaschbecken, separat begehbar.

#### Lage, die begeistert

Spillern vereint das Beste zweier Welten: Die Ruhe und Natur einer ländlichen Umgebung – und die Nähe zu urbaner Infrastruktur. Mit der Schnellbahn erreichen Sie Wien in ca. 30 Minuten, während Sie direkt vor der Haustür Spaziergänge, Radwege und Natur pur genießen können.

#### Jetzt vormerken – Ihr neues Zuhause wartet!

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt eine der begehrten Wohnungen in diesem außergewöhnlichen Neubauprojekt. Ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Wertanlage – hier investieren Sie in Lebensqualität.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Projekt persönlich vorzustellen!

Mit besten Grüßen,

Herr Manuel Daniloglu

0676 - 342 77 18

md@mast-immo.at

#### **MAST Immo GmbH**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <2.000m Krankenhaus <3.500m Klinik <7.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <3.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <2.500m Post <1.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap