

**Ihr Traumhaus: 6 Zimmer, Garten und beheizter Pool auf
Eigengrund | Klimanlagen vorhanden | Eigene Garage**



Objektnummer: 4251

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2104 Spillern
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	219,93 €
USt.:	21,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konstantin Zengerer

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spillern, Niederösterreich!

Dieses charmante Einfamilienhaus begeistert mit rund ca. 183 m² Wohnfläche und insgesamt 6 großzügigen Zimmern – ideal für Familien, Paare oder alle, die sich ihren persönlichen Wohntraum erfüllen möchten. Die hellen, gut geschnittenen Räume bieten viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und gemütliches Wohnen auf hohem Niveau.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südbalkon sowie die großzügige Terrasse, die direkt zum Entspannen im Freien einlädt. Der liebevoll gestaltete Garten mit eigenem **Swimmingpool (erst ca. 7 Jahre alt, mit Wärmepumpe als Heizung) und Biotop** schafft eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Ein **Mähroboter** erleichtert die Gartenpflege, während eine **Entkalkungsanlage** und eine **Klimaanlage** für modernen Wohnkomfort sorgen – ergänzt durch viele weitere Ausstattungsdetails, die das tägliche Leben angenehm machen.

Zwei Badezimmer – eines davon mit Fenster und Badewanne – sowie zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort. Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für einen geschützten Stellplatz.

Die Lage in Spillern bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und bester Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe – optimal für das Familienleben.

Highlights der Liegenschaft:

- **ca. 183 m² Wohnfläche & 6 Zimmer** – großzügig, hell und vielseitig nutzbar
- **ca. 619m² Eigengrund**
- **Sonnige, südseitige Terrasse** - ideal zum Entspannen und Genießen
- **Top-Lage mit guter Anbindung** – Wien, Bahnhof und Nahversorgung ganz nah
- **Klimaanlage im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer**
- **Beheiztes Schwimmbecken mit Abdeckung**
- **Biotop im Garten**
- **Eigene Garage mit ca. 25m²**

- **Hauseigene Entkalkungsanlage**
- **Mähroboter**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 495.000,- (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Finanzierungsservice:

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Besichtigung und weitere Details:

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

Ihr Ansprechpartner:

Konstantin Zengerer

Mobil: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

E-Mail: k.zengerer@w7.immo

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap