

DOPPELHAUSHÄLFTE in WIEN- und SCHNELLBAHNNÄHE!



Vorderansicht

Objektnummer: 25384

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,32 m ²
Nutzfläche:	176,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	111,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	499.998,00 €
Betriebskosten:	81,82 €
USt.:	8,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



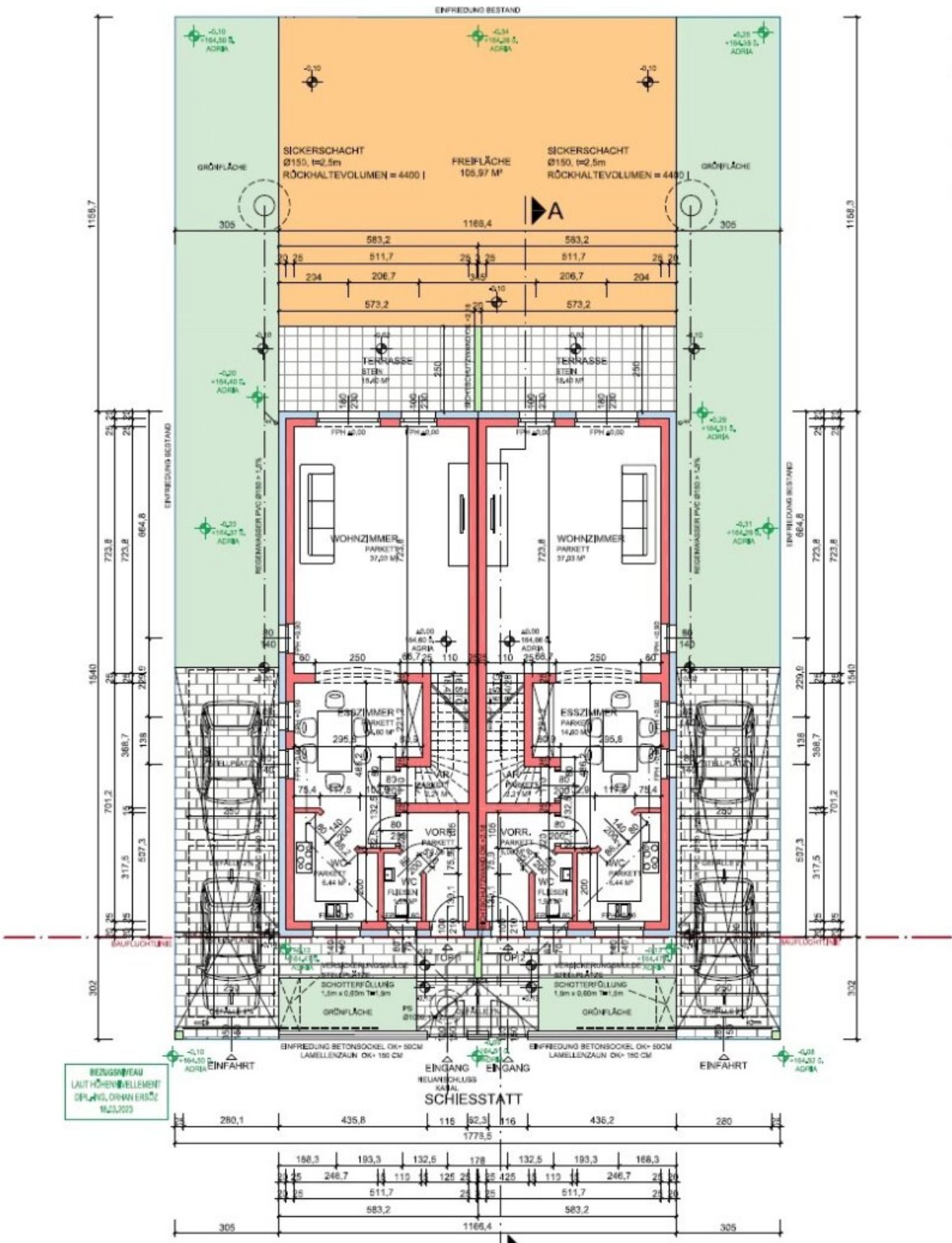
Michael Fath







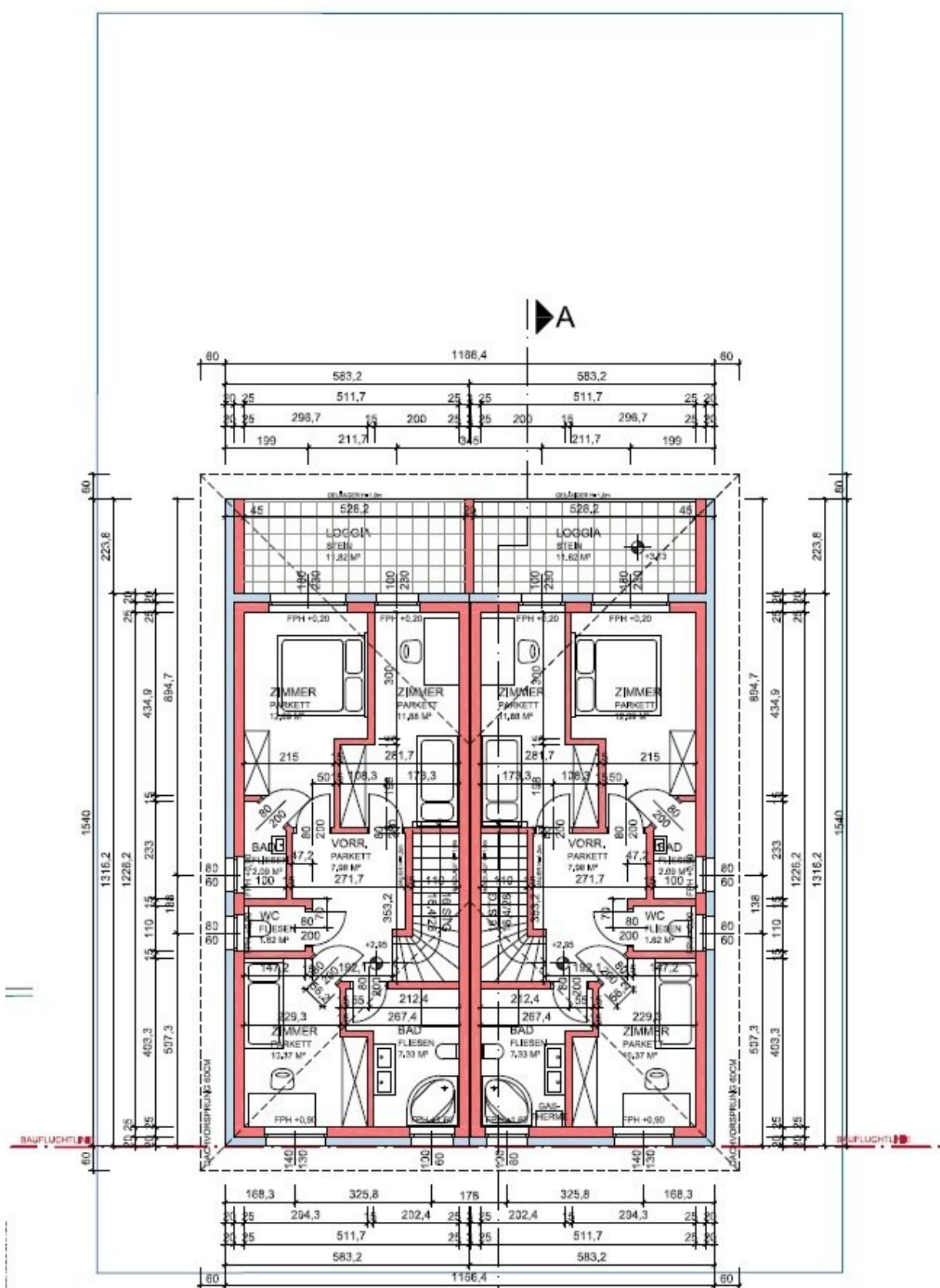




BEZUGSNIVEAU
LAUT HÖHENWERTUNG
GELÄNDE, ORDNUNG ERST
14.03.2023

ERDGESCHOSS M 1:100

A
1
2
3



OBERGESCHOSS M 1:100



Objektbeschreibung

Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **modernen Doppelhaushälfte** in der **charmanten Gemeinde Seyring**, die Ihnen nicht nur ein hohes **Maß an Lebensqualität**, sondern auch einen **einzigartigen Rückzugsort** bietet.

Die **Doppelhaushälfte** liegt in **Seyring** eine **Katastralgemeinde** von **Gerasdorf**. Der **Eigengrund** ist **ca. 267,00 m²**. Die Nutzfläche des Hauses beträgt **ca. 176,00 m²**. Zum **Haus** gehören **zwei KFZ-Stellplätze** mit **ca. 36,00 m²**, die durch eine **elektrisches Tor** von der Straße getrennt werden.

Mit einem **Kaufpreis von EUR 499.998,00** erwartet Sie hier eine **Immobilie**, die in puncto und **Ausstattung** keine **Wünsche offenlässt**. Auf großzügigen **133,32 m² Wohnfläche** verteilen sich vier **lichtdurchflutete Zimmer**, die optimalen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob als **Familienheim**, als Ort für **kreative Entfaltung** oder als **Rückzugsort** nach einem **langen Tag** – hier finden Sie den **perfekten Platz**.

Der **Erstbezug dieser Doppelhaushälfte** garantiert Ihnen **modernste Bauqualität** und eine **zeitgemäße Ausstattung**. Genießen Sie den Komfort von **Fußbodenheizung**, die für ein **angenehmes Raumklima** sorgt, und **hochwertige Materialien** wie Laminat und Steinboden, die sowohl **stilvoll** als auch **pflegeleicht** sind.

Die **offene Wohnküche** lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und **gesellige Abende** mit Freunden und Familie zu verbringen. **Im Obergeschoss** befindet sich eine **Loggia**, die Ihnen nicht nur **zusätzlichen Raum**, sondern auch einen **herrlichen Blick ins Grüne** bietet. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen **Terrasse** oder im liebevoll gestalteten **Garten** – der ideale Ort für unvergessliche Sommerabende und Familienfeiern.

Die **Doppelhaushälfte** bietet zudem **zwei Stellplätze**, was Ihnen das Parken erleichtert und zusätzlichen Komfort bietet.

Das **Haus** wird "**schlüsselfertig**" angeboten. Die **Installationen**, wie z.B.: **Strom, Wasser, Kanal, Heizung**, etc. sind **fertiggestellt**.

Die Fenster (**Niedrigenergieschallschutzfenster, 3-fach verglast**), die **Terrassentüre** und die **Eingangstüre** sind aus PVC und **einbruchshemmend** ausgeführt. Das **Erdgeschoss** ist **offen gestaltet** - offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich. **Drei** weitere **Zimmer** befinden sich im Obergeschoss, wo sich auch ein **Badezimmer mit Fenster** und ein **extra WC**, ebenfalls mit **Fenster**, befinden. Das „**Master-Schlafzimmer**“ hat ein eigenes **Badezimmer**.

Die **Nassräume** werden teilweise mit, **Badewanne, Dusche, Waschbecken** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Die **Böden** und an die **Wänden** wurden in den **Nassräumen** mit **Fliesen**, oder **Steinplatten** belegt. Die **Bodenbeläge** im **Wohnbereich**, in den **Zimmern** sind verlegt. Genau so sind die **Fliesen**, oder **Steinplatten** im **Vorraum**, in den **Nassräumen**, im **Stiegenhaus** und im **Essbereich**, verlegt. Die **Größe** der **Bodenbeläge** ist **60x60**.

Für die **Energieversorgung** sorgt ein **Luftwärmepumpe**, welches für die **Fußbodenheizung** und die **Warmwasserzubereitung** zuständig ist. Ein ca. **300 Liter Warmwasserspeicher** ist vorhanden. Die **Terrasse** und der **Garten** sind vom **Wohnraum** aus begehbar. Die **Terrasse** hat eine Größe von ca. **18,00 m²**. Die **Gartengröße** beträgt ca. **180,00 m²**.

Durch die **Lage** und die **Bauweise** (25 cm Hohlblock-Ziegel und 20 cm Dämmung) sind die **Energiekosten gering**.

Aufschließungs- und Anschlusskosten

Die **Aufschließungskosten** von ca. EUR 20.000,00 sind im Kaufpreis inbegriffen. Die **Anschlusskosten** sind noch an die **Energielieferanten** zu bezahlen und von der **Gemeinde** wird eine **Kanaleinmündungsabgabe** (Ergänzungsabgabe) verrechnet.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Kabeln** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Verkehrsanbindung

Die **Schnellbahnstation (S2)** befindet sich im Ort (ca. **3 Gehminuten** entfernt).

Mit der **S2 (Schnellbahn)** gelangen Sie z.B.: nach **Wien, Wolkersdorf, Mistelbach** oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahn benötigt bis Wien ca. 7 Minuten.

Die **Bus-Station** liegt in etwa ca. **100 m** entfernt.

Mit dem **Auto** benötigt man ca. **5 Minuten** bis zur **Wiener Stadtgrenze** (ca. 3,0 km). Auf der

neuen **Autobahnanschlussstelle S1** ist man in ca. **2 Minuten**.

Lage

Seyring bei Wien liegt in **Niederösterreich** an der **nördlichen Wiener Stadtgrenze** und linksseits der Donau. **Seyring** gehört zur **Großgemeinde Gerasdorf**. Die **Fläche** der **Großgemeinde** umfasst **ca. 35,2 Quadratkilometer**. **Ca. 1,17 Prozent** der **Fläche** sind **bewaldet**.

Infrastruktur

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, Nahversorger MoSo Markt, Freizeitklub, Hortverein, Jagdgesellschaft, Kultur- Sport und Verschönerungsverein, Reitstall, SC Seyring, Stemmclub, Tennisclub, Freiwillige Feuerwehr, Weinfreunde, usw.

Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Ströck, Zielpunkt, Apotheke, Billa, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum – G3 an der Brünnerstraße.

Geschichtliches

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes liegend, Seyring. 1805 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf konstituiert. Nach dem Anschluss an das Dritte Reich 1938 wurde der Ort Wien eingemeindet. 1954 wurde die Gemeinde – mit dem Gebietsänderungsgesetz und der Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich – wieder selbständig. Erst 1972 wurde die Gemeinde Seyring in die Gemeinde Gerasdorf eingegliedert.

Im Mai 1992 wurde Gerasdorf zur Marktgemeinde erhoben. Am 17. Dezember 1998 hat der NÖ Landtag die Stadterhebung von Gerasdorf beschlossen.

Die ältesten Orte der Gemeinde sind Gerasdorf und Seyring. Gerasdorf wird urkundlich erstmals um 1200 im Klosterneuburger Trätitonsbuch genannt, "Viricus des Gerhartesdorf" ist Zeuge einer Schenkung an das Kloster.

Die ältesten urkundlichen Nennungen von Seyring stammen ebenfalls aus dem 11. Jahrhundert, es finden sich erste Nennungen als "Seuringe". Angeblich soll ein Ring aus Seen

die Ortschaft früher umgeben haben, worauf der Ortsname zurückzuführen sein könnte.

In der jetzigen Katastralgemeinde Seyring befand sich im zweiten Weltkrieg der Flugplatz Seyring mit dem Decknamen "Wetterfrosch" sowie eine Luftkampfschule (Wien-Seyring). Beim Balkanfeldzug 1941 war dort die 4.(F) Aufklärungsgruppe 121 (Luftflotte) stationiert. Ab 1944 war dieser Militärflugplatz Ziel alliierter Luftangriffe. Bombentrichter in den umgebenden Wäldern und Überreste dieses Flughafens - wie betonierte Landebahn, Erdwälle um frühere Geschützstellungen und Fundamentreste der Hangars - sind in und um Seyring heute noch sichtbar.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt mit Absprache des Eigentümers.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m

Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap