

# **Einzigartiges Reihenendhaus - Garten und Stellplätze inklusive!**



Ansicht von oben

**Objektnummer: 7425**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Carla Allram**

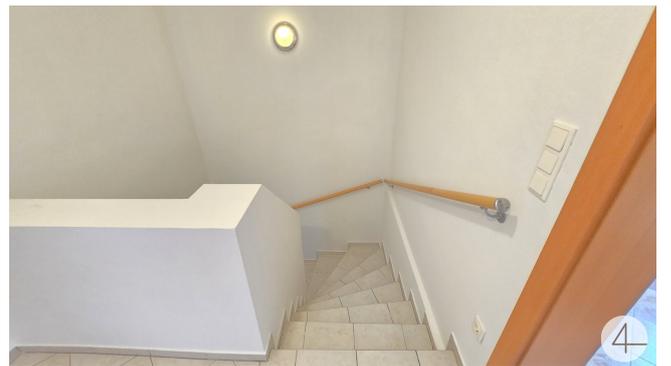
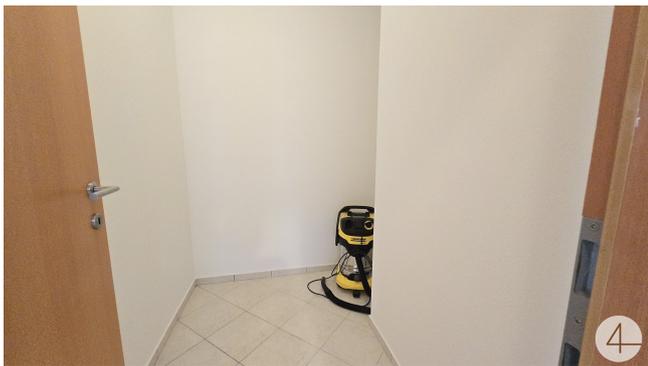
4immobilien GmbH  
Utzstraße 1

















## Objektbeschreibung

### Sie wollen Ihren Wünschen freien Lauf lassen?

Dann haben wir das perfekte Reihenhaus in Gerasdorf bei Wien (Ortsteil Seyring) für Sie  
!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Reihenendhaus** mit **Garten** und **Terrasse** - perfekt für **Familien geeignet**

- **Wohnfläche** rund **101 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoß:** Vorraum, WC, Zimmer mit Küchenanschluss, Wohnzimmer (ebenfalls mit Küchenanschluss), Abstellraum

**Obergeschoß:** Vorraum, Bad mit Wanne und WC, 3 geräumige Schlafzimmer

- **Keller** rund **58 m<sup>2</sup>**

- **Terrasse** rund **23 m<sup>2</sup>**

- **Garten** rund **88 m<sup>2</sup>**

- **Grundstücksfläche** rund **222 m<sup>2</sup>**

- **2 KFZ Abstellplätze vor dem Haus**

- **manuelle Außenjalousien** und **Fliegengitter** bei allen Fenstern

- **Alarmanlage** vorhanden

**Verfügbar: ab sofort**

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Das Reihenhaus befindet sich in Gerasdorf bei Wien (Ortsteil Seyring) und besticht durch den gepflegten Zustand, die großzügige Raumaufteilung sowie die ruhige, familienfreundliche Lage mit Eigengarten. Diese 4 Wände lassen sich ideal in Ihre ganz eigene Wohlfühloase verwandeln!

Über den **Vorraum** gelangen Sie linkerhand in die **Küche** (derzeit nur die Anschlüsse vorhanden - **gestalten Sie Ihre Küche ganz nach Ihrem Geschmack!**), gleich rechts befinden sich ein **Abstellraum** und das **separate WC**. Vorbei an dem **Stiegenaufgang** befindet sich der **Wohn- und Essbereich**, der ebenfalls mit Küchenanschlüssen versehen ist. Vom **Wohnzimmer** aus kommen Sie in den **gepflegten Garten mit Terrasse** und der Möglichkeit zur ganz **individuellen Gestaltung**.

Im **Obergeschoß** bieten **3 nebeneinanderliegende Schlafzimmer** reichlich Wohnraum, das **Badezimmer** ist mit Wanne und WC ausgestattet.

Die **Fassade** wurde im **Frühjahr 2024 neu gestrichen**.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas-Brennwert-Gerät, welches die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt.

### **Verkehrsanbindung:**

Gerasdorf bei Wien verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem **Auto ist die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreichbar**, mittels Schnellbahnlinie S2 dauert die

Fahrt von/nach "**Wien Praterstern**" **19 Minuten** oder "**Wien Mitte**" **rund 23 Minuten**. Der **Bahnhof Seyring** liegt **rund 7 Gehminuten** entfernt.

**Bus 502:** Wien Floridsdorf - Wien Stammersdorf - Seyring Hauptstraße - Wolkersdorf Bahnhof

**Schnellbahn S2:** Laa/Thaya - Mistelbach - Gerasdorf - Praterstern - Wien Mitte - Wien Hauptbahnhof - Meidling - Wiener Neustadt

### **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Arzt und Restaurants als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Auch der Golf-Club Süßenbrunn ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar. Der Gerasdorfer Badeteich ist lediglich eine 10 Minuten Autofahrt entfernt. Das Einkaufszentrum G3 erreichen Sie in nur 7 Minuten.

### **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

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.