

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Seyring/Gerasdorf – Ausbaupotential inklusive



**Objektnummer: 24167**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	39,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



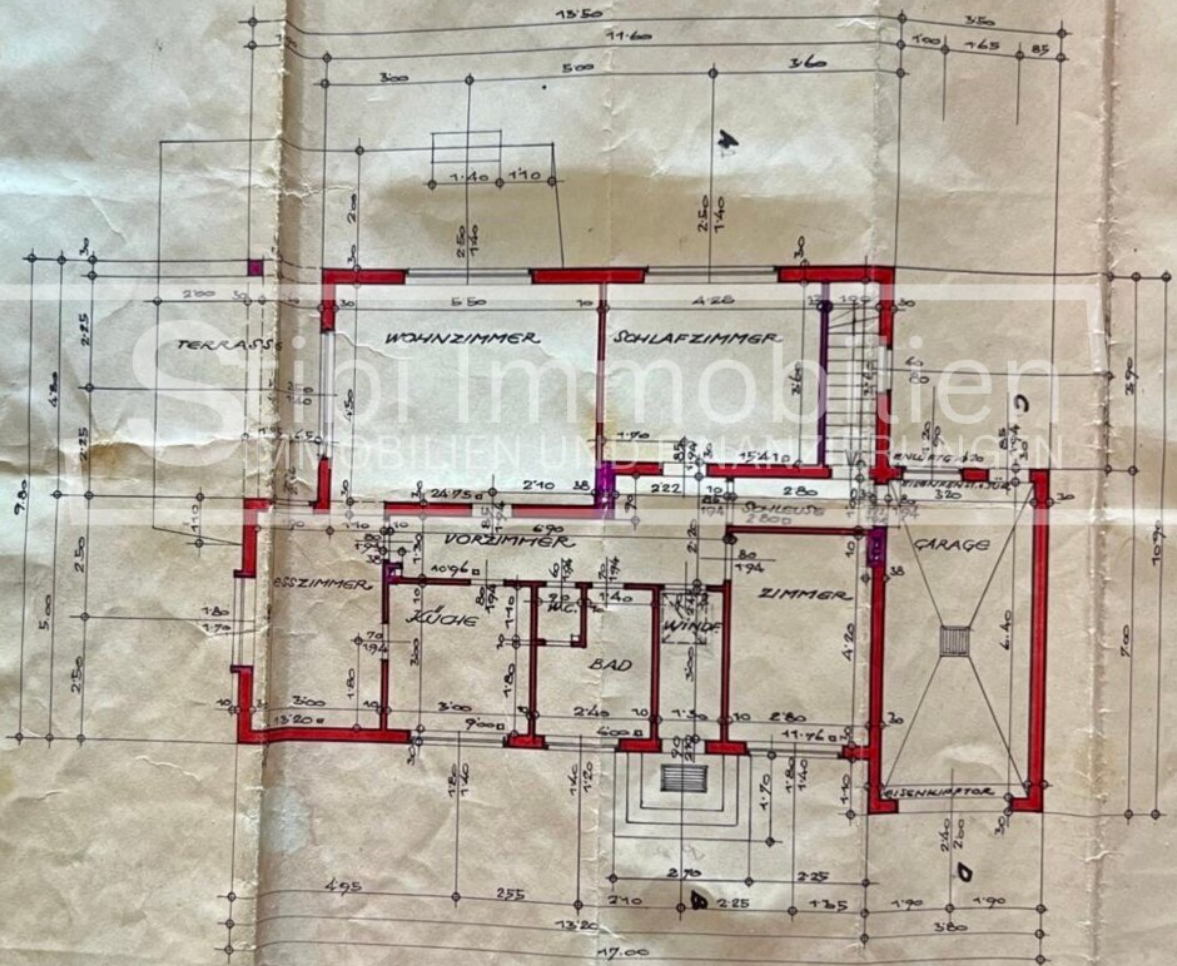




OSTANSICHT

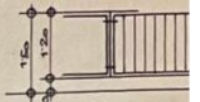
SCHNITT C-D

ERDGESCHOSS

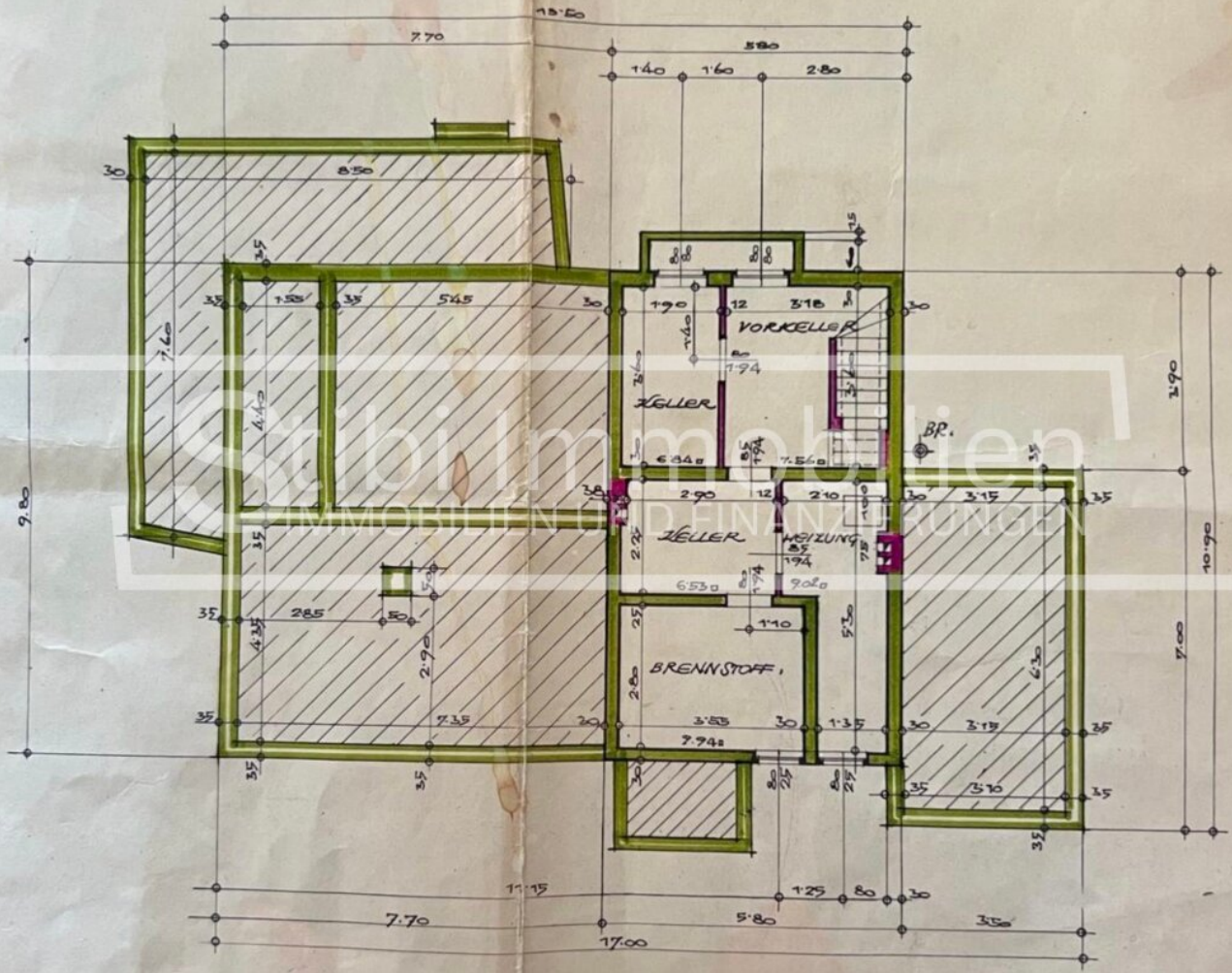


TT A-B

*KELLER*



*EINFRIEDL*



## Objektbeschreibung

Zum exklusiven Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus im idyllischen Seyring/Gerasdorf, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup> befindet. Dieses Anwesen bietet nicht nur sofortigen Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Projekte. *Im Haus lebt derzeit eine Dame, geboren im Jahr 1942, die ein lebenslanges Wohnrecht genießt.*

### Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 1200 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1970er Jahre
- Keller: ca. 40 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 20 m<sup>2</sup>

Das charmante Haus aus den 70er Jahren verfügt über eine gemütliche Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Der zusätzliche Kellerraum von ca. 40 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Lagerung und diverse Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist das große, gepflegte Grundstück, das nicht nur ausreichend Platz für Gartenliebhaber bietet, sondern auch erhebliches Potenzial zur Erweiterung des Bestands oder für einen kompletten Neubau. Die Möglichkeiten zur Aufstockung des Hauses oder zum Abriss mit anschließendem Neubau eröffnen vielfältige Perspektiven für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

### Besonderheiten:

- Großes Grundstück mit vielseitigem Potenzial



- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Erweiterungs- und Neubauoptionen
- Keller und Garage bieten zusätzlichen Platz

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die nach einem großzügigen Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen, sowie für Bauherren und Investoren, die das Ausbaupotenzial nutzen möchten.

*Im Haus lebt derzeit eine Dame, geboren im Jahr 1942, die ein lebenslanges Wohnrecht genießt.*

**Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Auch Apotheken, Banken und diverse Dienstleister sind schnell erreichbar. Für Familien bieten die nahegelegenen Kindergärten und Schulen eine ideale Umgebung für die Bildung und Betreuung der Kinder.

**Anbindung:** Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Seyring verfügt über eine eigene Bahnhaltestelle, von der aus regelmäßige Zugverbindungen in das Zentrum von Wien bestehen. Mit dem Auto sind Sie über die nahegelegene S1-Schnellstraße gut angebunden, was eine schnelle und bequeme Verbindung nach Wien und zu den umliegenden Städten ermöglicht. Auch öffentliche Busverbindungen sorgen für eine flexible Mobilität in der Region.

Diese ideale Kombination aus einer gut entwickelten Infrastruktur und einer exzellenten Verkehrsanbindung macht die Wiener Straße 51 in 2201 Seyring zu einem äußerst attraktiven Standort für Familien und Berufspendler.

Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.

**!!!! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können!!!!**

Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

**Tel:0664/175 48 18**

**Email:[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)**

**[www.stibi-immo.at](http://www.stibi-immo.at)**

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m

Post <2.500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap