

**Wohnen mal anders --- XXL Einfamilienhaus in absoluter  
Ruhelage --- Einzigartig und perfekt geplant**



**Objektnummer: 5387/6759**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199

















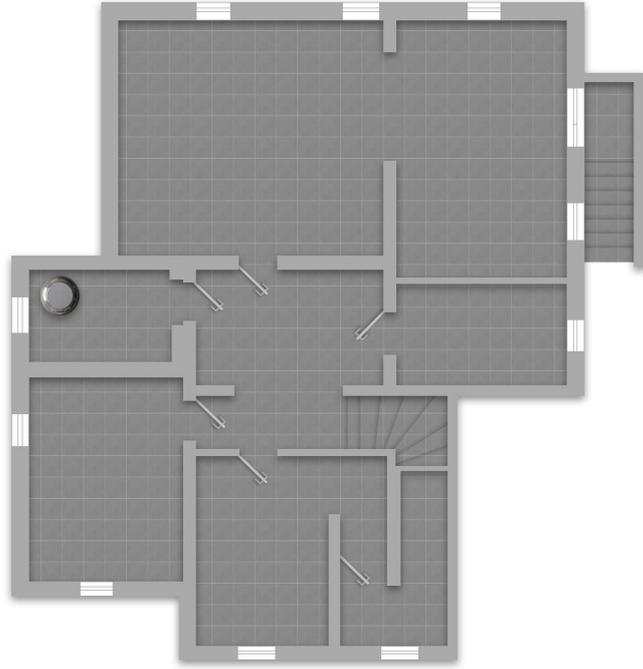












## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ihrem Wohn(T)raum in absoluter Ruhe- & Traumlage in Seyring?**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

Seyring ist eine charmante Ortschaft im niederösterreichischen Bezirk Korneuburg, unweit von Wien gelegen. Mit einer Einwohnerzahl von rund 1.800 Menschen bietet Seyring eine idyllische und ruhige Atmosphäre, die besonders für Familien attraktiv ist. Der Ort verbindet das Beste aus zwei Welten: die ländliche Ruhe und die Nähe zur Hauptstadt Wien, was ihn zu einem idealen Wohnort für Pendler macht.

Die in den 80er Jahren errichtete Liegenschaft wurde im Jahr 2020/2021 ausgebaut und zur Gänze (Details zur Sanierung, siehe Text) saniert. Ein einzigartiges Wohnerlebnis auf ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd-, Zwischen & Obergeschoss (**Wohnkeller nicht berücksichtigt**), einem westlichen ausgerichteten Garten in absoluter Ruhe- & Traumlage.

Aufgrund der zahlreichen Schlafzimmer und Bäder, eignet sich das Haus optimal für Groß- & Mehrgenerationsfamilien.

### Highlights der Liegenschaft:

- **Komplett saniert im Jahr 2020/2021**
- **Internet Verkabelung im gesamten Haus inkl. Schlafräume**
- **Klimaanlage in sämtlichen Wohn- & Schlafräumen**
- **VAILLANT Heizsystem**
- **3 fach verglaste KS Fenster inkl. Insektenschutz**
- **elektrische Rollläden (zentral & separat bedienbar)**
- **Einbauküche inkl. MIELE / BOSCH Geräte**

- **Großzügige Räumlichkeiten**
- **beheizte Garage inkl. Starkstromanschluss**
- **Modernes Bad mit Dusche & Wanne**
- **Sauna mit Dusche & WC im Kellergeschoss**
- **Bewässerungsanlage + Rasenmähroboter**
- **+ 8 Stellplätze auf Eigengrund vor der Liegenschaft**

#### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in das Haus gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer mit dem Speisebereich bietet eine XXL-Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und direkten Zugang auf den westlich ausgerichteten Garten mit Privatsphäre in absoluter Ruhe. Die bereits verbaute Küche inkl. hochwertigen Geräten ist im Kaufpreis inkludiert und voll funktionstüchtig. Aufgrund der Größe befindet sich ein weiterer Speisebereich in der Küche. Weiters befinden sich sanitäre Räumlichkeiten wie ein Bad mit Dusche und ein separates WC inkl. Handwaschbecken im Erdgeschoss. Alternativ bietet dieses Haus die Option, das derzeit genutzte Büro im Erdgeschoss mit ca. 13 m<sup>2</sup>, als Hauptschlafzimmer zu nutzen.

Im Zwischengeschoss gibt es ein ca. 23 m<sup>2</sup> großes Kinderzimmer bzw. Büro.

(Fotobeschreibung - Kinderzimmer I)

Nach dem **Zwischengeschoss** gelangen Sie ins **Obergeschoss** der Liegenschaft, dort befinden sich:

- 3 *Kinderzimmer*
- 1 *Master bzw. Elternschlafzimmer mit Schrankraum*
- 1 *Badezimmer mit Doppelwaschbecken, ebenerdiger Dusche & Wanne*

- 1 separates WC mit Handwaschbecken

Besonderheit ist die beheizte Garage für ein KFZ. Alternativ gibt es **8 gepflasterte Außenstellplätze** direkt vor der Liegenschaft auf Eigengrund.

#### **Infrastruktur:**

Seyring liegt verkehrstechnisch günstig und bietet eine hervorragende Anbindung sowohl an das Straßennetz als auch an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegene S1 (Außenring Schnellstraße) ist Wien in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar, was den Ort für Pendler attraktiv macht.

Der **Bahnhof Seyring** bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Ortschaften. Die **S-Bahn-Linie S2** verbindet Seyring direkt mit dem Wiener Stadtzentrum, was eine schnelle und bequeme Anreise in die Stadt ermöglicht.

#### **Schule / Bildung / Aktivitäten / Gasthaus / Restaurants:**

- Kindergarten Seyring: "Rechte Dorfstraße 38" (ca. 550 m)
- Volksschule Gerarsdorf/Seyring: "Schloss-Straße 13" (ca. 750 m)
- Tennis Club Seyring: "Obersdorfer Straße 1-3" (ca. 700 m)
- Dorfgasthaus Seyring: "Linke Dorfstraße 39" (ca. 600 m)

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per Mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MA.ST Immo GmbH**

*Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1% (aktuell befreit beim 1. Eigentumserwerb)
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- Notar & KV Kosten: ca. 1% vom Kaufpreis

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 <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap