

**>>> MIETHAUS am WALDRAND**



**Objektnummer: 16112**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.551,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.328,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.410,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,82 €
<b>USt.:</b>	141,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















# Objektbeschreibung

## MIETHAUS am WALDRAND

Die Doppelhaushälfte **liegt am Rande eines kleine Wäldchens** in Seyring. Die Wohnfläche beträgt **ca. 120 m<sup>2</sup>** und hat **5 Zimmer**. Der **Keller** kann für **Wohnzwecke verwendet** werden.

Die **Nutzfläche** des Hauses beträgt **ca. 200 m<sup>2</sup>**. Die Grundstücksgröße ist **ca. 500 m<sup>2</sup>**, wobei **ca. 400 m<sup>2</sup>** auf dem **Garten** entfallen.

Die **Schnellbahnstation (S2)** befindet sich im Ort (ca. **7 Gehminuten** entfernt). Zum Haus gehören **zwei Parkplätze** (vor dem Haus).

Die Fenster (Niedrigenergiefenster), die Terrassentüre und die Eingangstüre sind aus **PVC und einbruchshemmend ausgeführt**

Das Erdgeschoss ist **offen gestaltet** - offener Ess- und Wohnbereich. Die **Küche** ist in einem **extra Raum** untergebracht. Die **Terrasse** und der Garten sind vom **Wohnraum aus begehbar**.

Die **Terrasse** hat eine Größe von **ca. 18,00 m<sup>2</sup>** und ist **süd-westlich** ausgerichtet. Die **Gartengröße** beträgt **ca. 400 m<sup>2</sup>**.

**4 der 5 Zimmer** befinden sich im **Obergeschoss**, wo sich auch ein Badezimmer und ein **extra WC** befinden.

Für die Energieversorgung sorgt ein **Gas-Therme**.

## Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** Vorraum (ca. 5,37 m<sup>2</sup>), WC (ca. 1,40 m<sup>2</sup>), Küchenbereich (ca. 6,09 m<sup>2</sup>), Wohn- und Essbereich (ca. 45,70 m<sup>2</sup>), Terrasse (ca. 18,00 m<sup>2</sup>).

**Obergeschoss:** Vorraum (ca. 8,05 m<sup>2</sup>), Badezimmer (ca. 5,06 m<sup>2</sup>), WC (ca. 1,33 m<sup>2</sup>), m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 12,10 m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 10,70 m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 10,84 m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 12,96 m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 9,85 m<sup>2</sup>).

**Keller:** Kellerraum (ca. 23,54 m<sup>2</sup>), Technikraum (ca. 38,47 m<sup>2</sup>).

## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Kabel, Telefon und Internet sind möglich.

## **Lage**

Seyring bei Wien liegt in Niederösterreich an der nördlichen Wiener Stadtgrenze und als einzige Gemeinde des Bezirks Wien-Umgebung linksseits der Donau. Seyring gehört zur Großgemeinde Gerasdorf. Die Fläche der Großgemeinde umfasst 35,2 Quadratkilometer. 1,17 Prozent der Fläche sind bewaldet.

## **Verkehrsanbindung**

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.

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.

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, 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 Brünner Straße.

## **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 Trätionsbuch 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.

**Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.**

**Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!**

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Absprache mit dem Eigentümer

## **Weitere Details**

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## **Rechtliche Info**

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als

Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <500m  
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 <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap