

**Rarität in begehrter Lage - 10 Minuten nach Wien -
Liegenschaft im Ortskern von Seyring**



Objektnummer: 556

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	1948
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Gesamtfläche:	200,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	220,00 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	46,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T 013912230
H +43 677 61510 881

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



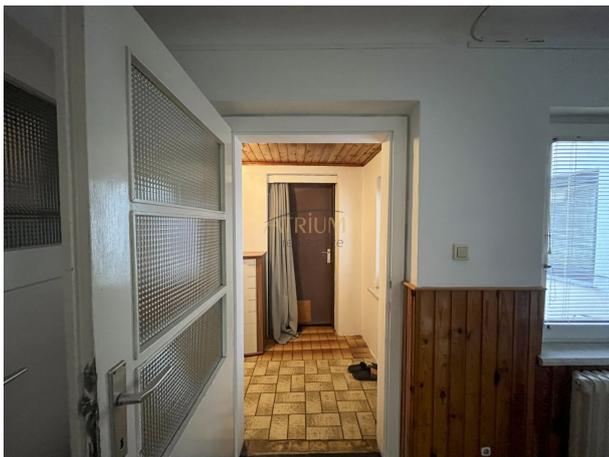














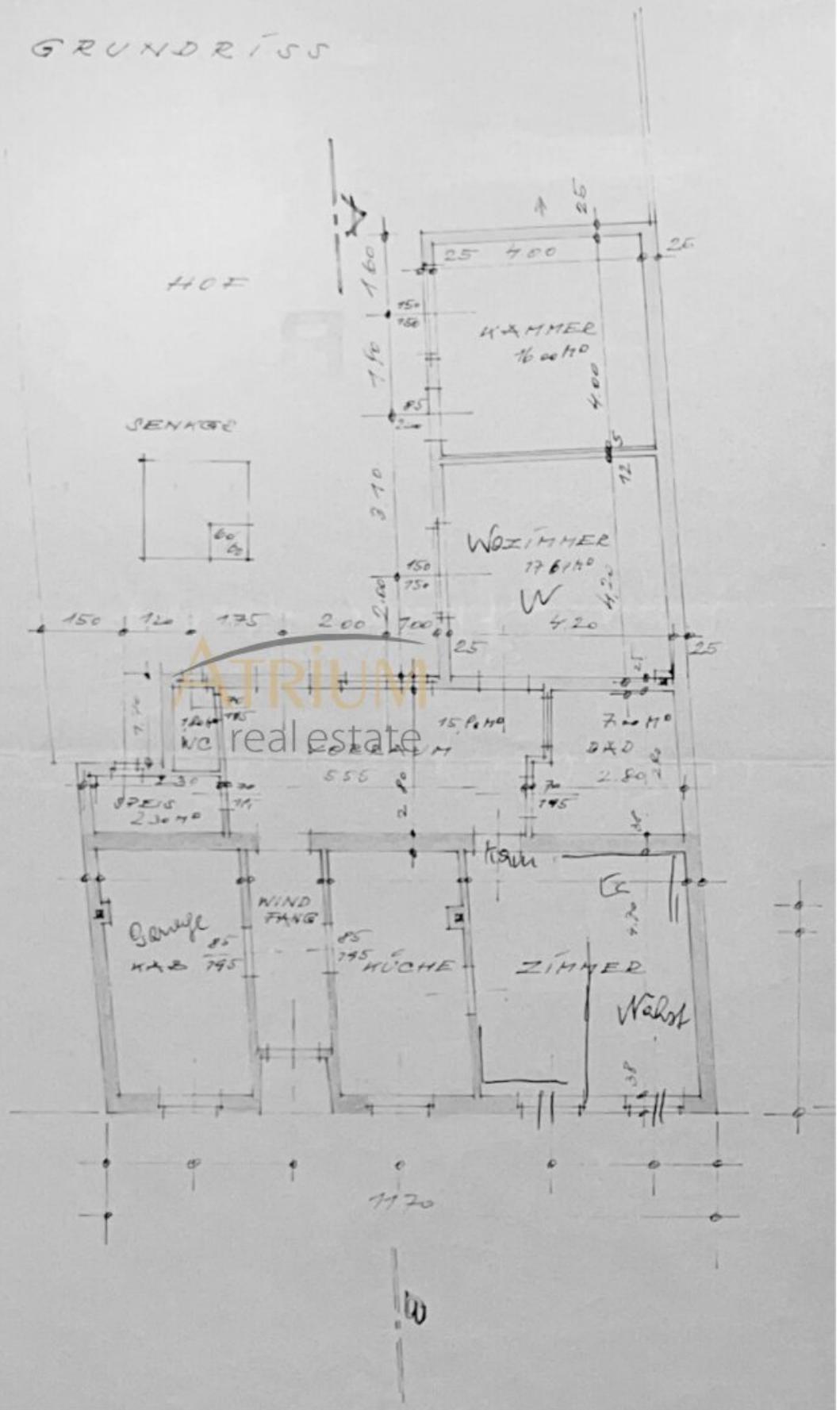








GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft mit ausgezeichneten Entwicklungspotenzial befindet sich in Seyring, 10 Minuten nördlich von Wien.

Die Lage im Ortskern bietet in wenigen Minuten fußläufige Infrastruktur wie Kindergarten, Volksschule und einen Lokalversorger. Die Grundfläche von 486 m², verbunden mit ca. 200m² Nutzfläche im Bestand, bietet sowohl Eigennutzern als auch Entwicklern massive Chancen.

Auf einen Blick:

- Zentrale Lage im Ortskern von Seyring
- Infrastruktur fußläufig
- 486m² Grundfläche mit rund 120m² Wohnfläche und weitere ca. 80m² Nutzfläche
- Altbestand in bewohnbaren Zustand - trocken und gepflegt
- Vorgarten und Garten mit gesamt über 220m²
- Großes Entwicklungspotenzial durch Errichtung mehrerer Wohneinheiten
- Gesamtes Grundstück als Bauland gewidmet (BA)
- Wien-Anbindung über die nahezu staufreie Nordausfahrt und die A5 sowie S1
- Mit der Schnellbahn in 10 Minuten nach Wien, alle 15 Minuten tagsüber
- 20-30 Minuten mit Bahn oder Auto ins Zentrum Wiens

Der Bestand:

Das um 1948 errichtete und 1968 durch Umbauten und Zubauten erweiterte Wohnhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer sowie ein getrennt begehbares WC und ein Badezimmer. Das Haus wurde durchgehend bewohnt und die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen wurden getätigt. Aus diesem Grund befindet sich das Haus weiterhin in einem bewohnbaren Zustand ohne Feuchtigkeitsschäden in den Wohnflächen. Auch das Dach ist in akzeptablen Zustand. Die Raumaufteilung des Wohnhauses macht bereits jetzt eine vielfältige Nutzung möglich.

An das Haus angeschlossen befinden sich insgesamt 4 Räume mit gesamt 80m² Nebenflächen, die derzeit als Lagerflächen dienen. Da ein Anschluss der Zentralheizung sowie Wasser/Kanal bereits jetzt vorhanden ist, ist auch ein Ausbau zu Wohnräumen denkbar.

Der Zustand der Nebengebäude ist akzeptabel, bei einem Raum kommt es an der Grenze zu einem Wohnraum bei starken Regenfällen zu einem Feuchtigkeitseintritt.

Der Gesamtzustand des Bestandes ermöglicht eine Aufwertung durch Sanierung bzw. Renovierung.

Auch die gesamte Neuentwicklung der Liegenschaft ist denkbar.

In diesem Fall ist aufgrund der Widmung des Grundstückes als Bauland-Agrargebiet (BA) auch die Schaffung mehrerer Wohneinheiten denkbar, wobei hier auch die individuellen Vorgaben der Gemeinde einzuhalten sind, insbesondere die geschlossene Bauweise. Das Grundstück ist eben und rechteckig geformt.

Rundgang durch das Objekt:

Sie betreten das Grundstück über ein Gartentor, hinter dem sich der knapp 50m² große Vorgarten befindet.

Durch die Eingangstür des Wohnhauses betreten Sie den Vorraum, zu dessen linken es ins erste Wohn/Schlafzimmer geht. Auch eine Nutzung als Büro ist denkbar. Zur rechten im Vorraum betreten Sie die Küche mit voll ausgestatteter Küchenzeile sowie Platz für einen kleinen Esstisch und einen großen Kühlschrank. Durch eine Tür geht es in das Haupt-Schlafzimmer mit rund 20m² Wohnfläche.

Zurück im Vorraum geht es geradeaus in das großzügige Wohnzimmer, von dem aus Sie

einen Blick auf den Garten sowie die Terrasse genießen. Zur linken befinden sich hinter zwei Türen ein WC sowie ein Abstellraum in separaten Räumen. Rechterhand des Wohnzimmers geht es in das mit Dusche und Badewanne ausgestattete Badezimmer.

Gleich daneben geht es vom Wohnzimmer in ein weiteres Schlafzimmer mit ca. 18m², hinter dem sich ein weiterer Raum mit etwa 12m² befindet. Vom Wohnzimmer haben Sie nach hinten Zugang zum Windfang, bei dem sich einerseits ein angeschlossener Lagerraum mit etwa 3m² sowie der Ausgang zum Garten und zu den Nebengebäuden befindet.

Aufgrund der rechteckigen Form des Grundstückes ist die Größe des Gartens für diverse Gestaltungen geeignet. Auch die Errichtung eines Pools ist denkbar, wobei immer noch genug Grünfläche übrig bleibt.

Direkt vor dem Haus befindet sich eine kleine Terrasse, weiters können Sie vom Garten aus jedes Nebengebäude einzeln betreten. Diese gesamt etwa 80m² gliedern sich auf einen Lagerraum, eine Werkstatt/Wirtschaftsraum mit Wasseranschlüssen, ein weiterer Wirtschaftsraum sowie ein Holzlager und Unterstand auf.

Die Ausstattung:

- Gas-Zentralheizung mit Brennwert-Therme
- Ortswasser sowie Grundwasserbrunnen mit Pumpe
- Solide Substanz mit großem Potenzial für Aufwertung durch Sanierung
- Doppelt verglaste Fenster, oberste Geschoßdecke gedämmt
- PVC-Böden bzw. Fliesen in den Sanitärräumen
- Parkplätze gegenüber dem Haus, Errichtung einer Einfahrt denkbar

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap