

Gepflegtes Reihenendhaus - stadtnahes Wohnen und Grünoase vereint!



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6547/3627

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	124,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	97,25 m ²
Keller:	32,04 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	28,44 €
Sonstige Kosten:	5,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



























Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer einmaligen Gelegenheit?

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

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **gepflegtes Reihenendhaus** mit **Garten** und **Balkon** in **sonniger Ruhelage** -
perfekt für **Familien geeignet**
- **Nutzfläche** rund **124,82 m² inkl- Keller**
- **Erdgeschoß:** Vorraum, WC mit Handwaschbecken, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang
in den Garten
- **Obergeschoß:** Vorraum, Bad mit Wanne und Dusche, 2 Schlafzimmer (1 mit
begehbarem Kleiderschrank)
- **Dachgeschoß:** geräumiges Zimmer
- **Kellergeschoß:** Vorraum, Hobbyraum mit Kamin, Technikraum, Abstellraum und
Wirtschaftsraum
- **Keller** rund **32,04 m²**
- **Terrasse** rund **7,81 m²**
- **Garten** rund **97,25 m²**

- **Grundstücksfläche** rund **152,15 m²**
- **2 KFZ Abstellplätze vor dem Haus**
- **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion** (per App oder Thermostat steuerbar)
- **Laminat** im EG, **Parkett** im OG u. DG
- **manuelle Außenjalousien** und **teilweise Fliegengitter**

Videobesichtigung: <https://youtu.be/tQpkCyv3kYs>

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, vorbei am **separaten WC** mit Handwaschbecken, linkerhand in die maßangefertigte **DAN-Küche**. Gleich anschließend befindet sich der **helle Wohn- und Essbereich mit Zugang in den liebevoll gepflegten Garten mit großzügiger Terrasse** und der Möglichkeit zur ganz **individuellen Gestaltung**. Die 8 m² **Gartenhütte** eignet sich ideal als Stauraum für diverse Gerätschaften.

Im **Obergeschoß** bieten **2 Schlafzimmer** reichlich Wohnraum, eines der Zimmer verfügt über einen **begehbaren Kleiderschrank**. Das **Badezimmer** ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Das **Dachgeschoß** besteht aus einem **geräumigen Zimmer**, welches als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum o.Ä. genutzt werden kann - ganz nach Ihren Wünschen!

Die **Fassade** wurde im Jahr **2021 neu gestrichen und grundiert**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Luftwärmepumpe (im September 2022 eingebaut), welche die Räumlichkeiten per Fußbodenheizung (EG, 1. Stock) bestens beheizt. Das Dachgeschoß wird mittels Radiatoren 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.000m
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 <3.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap