

Charmantes Reihenhaus in Seyring – Ihr Traumhaus mit Garten und Terrasse!



Objektnummer: 7885

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	88,00 m ²
Keller:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer



















Objektbeschreibung

Sie wollen Ihren Wünschen freien Lauf lassen?

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

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Reihenendhaus** mit **Garten** und **Terrasse** - perfekt für **Familien geeignet**

- **Wohnfläche** rund **101 m²**

Erdgeschoß: Vorraum, WC, Zimmer mit Küchenanschluss, Wohnzimmer (ebenfalls mit Küchenanschluss), Abstellraum

Obergeschoß: Vorraum, Bad mit Wanne und WC, 3 geräumige Schlafzimmer

- **Keller** rund **58 m²**

- **Terrasse** rund **23 m²**

- **Garten** rund **88 m²**

- **Grundstücksfläche** rund **222 m²**

- **2 KFZ Abstellplätze** vor dem Haus

- **manuelle Außenjalousien** und **Fliegengitter** bei allen Fenstern

- **Alarmanlage** vorhanden

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 linkerhand in die **Küche** (derzeit nur die Anschlüsse vorhanden - **gestalten Sie Ihre Küche ganz nach Ihrem Geschmack!**), gleich rechts befinden sich ein **Abstellraum** und das **separate WC**. Vorbei an dem **Stiegenaufgang** befindet sich der **Wohn- und Essbereich**, der ebenfalls mit Küchenanschlüssen versehen ist. Vom **Wohnzimmer** aus kommen Sie in den **gepflegten Garten mit Terrasse** und der Möglichkeit zur ganz **individuellen Gestaltung**.

Im **Obergeschoß** bieten **3 nebeneinanderliegende Schlafzimmer** reichlich Wohnraum, das **Badezimmer** ist mit Wanne und WC ausgestattet.

Die **Fassade** wurde im **Frühjahr 2024 neu gestrichen**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas-Brennwert-Gerät, welches die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens 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.