

Lebenswert: 163m² Wohnfläche auf einer Ebene! Sonniger Garten! Vollunterkellert! 9 Min. zur Stadtgrenze Wien!



Wohnzimmer

Objektnummer: 4787

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Keller:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 252,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	590.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



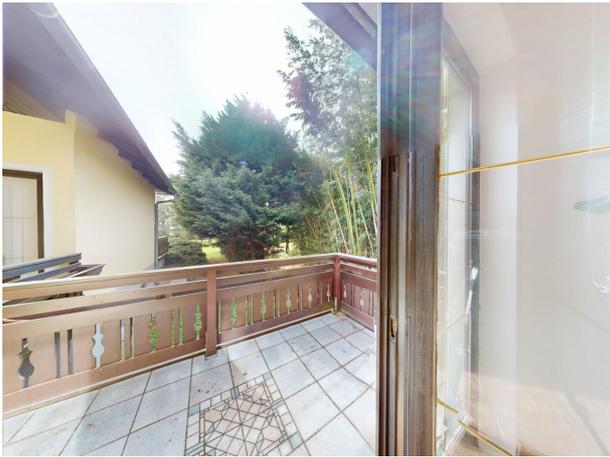
Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse 9/4/1
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

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

















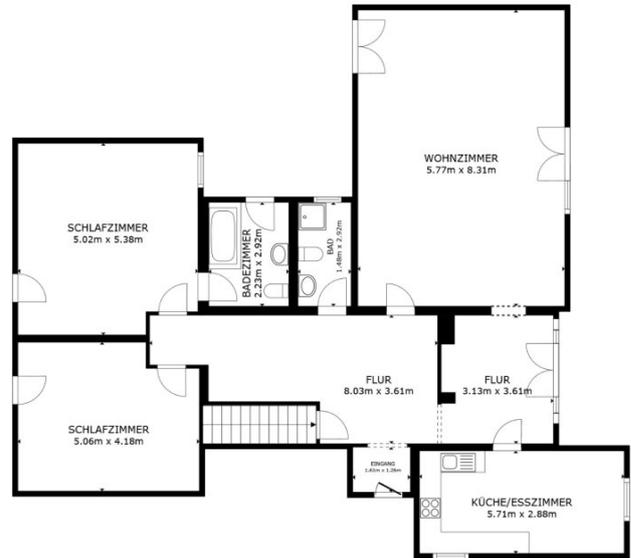






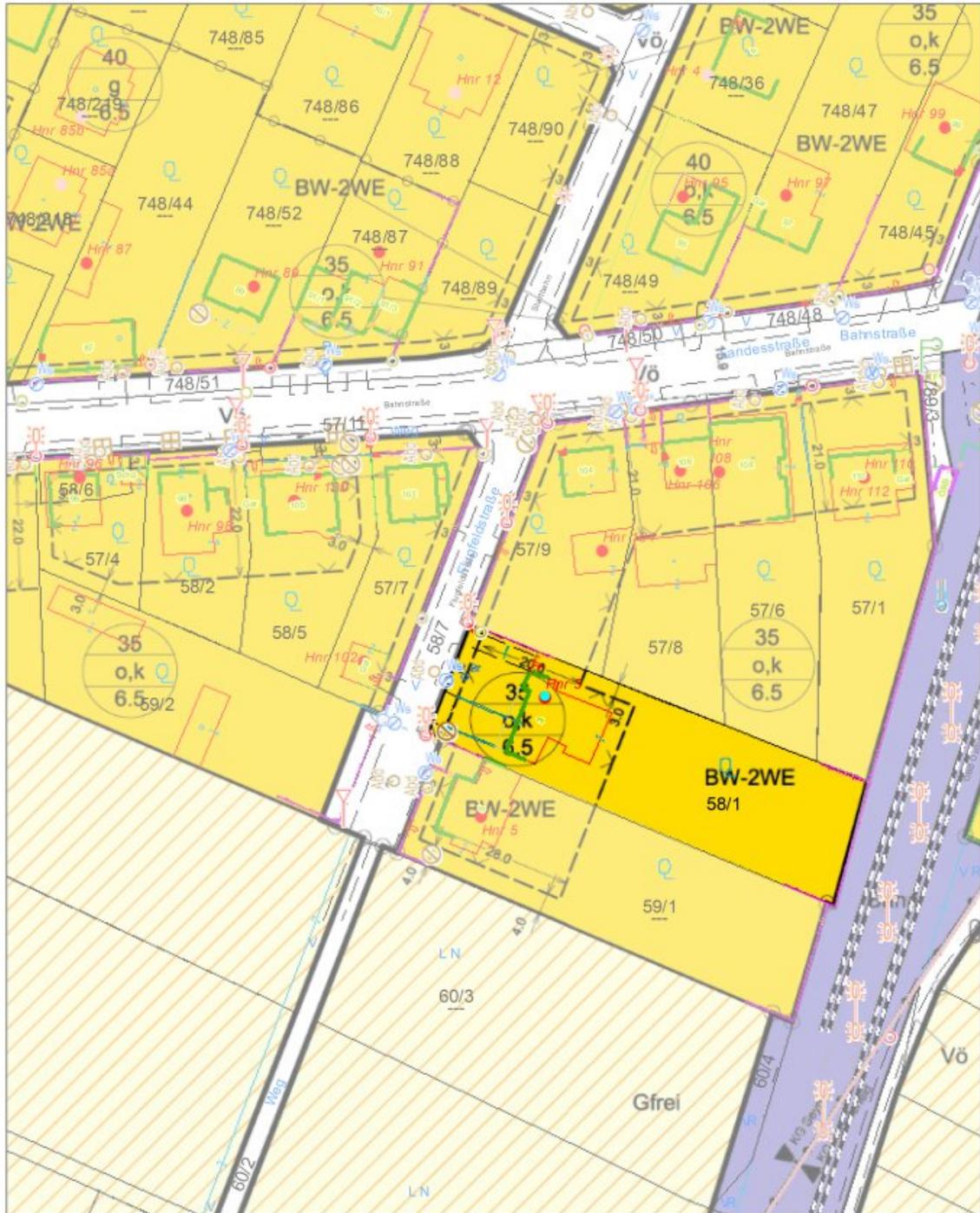


KELLER



WOHNEBENE

BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 126.6 m² STOCKWERK 2 168.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : GARAGE 46.6 m²
 INSGESAMT : 294.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWAHR



Lageplan

Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien

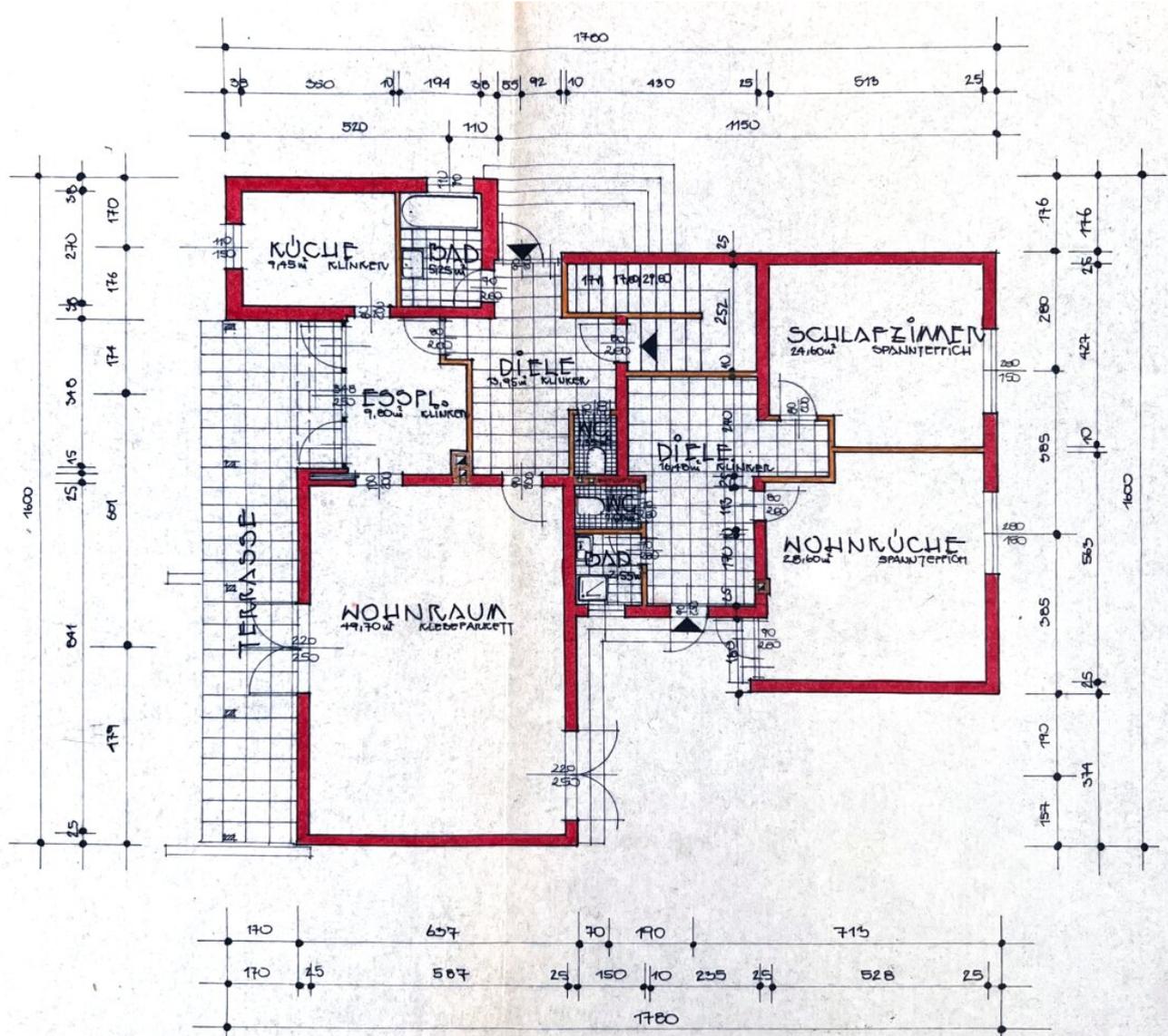
2201 Gerasdorf bei Wien, Kirchengasse 2
 Tel: 02246/2272
 e-Mail: rathaus@gerasdorf-wien.gv.at



Plotdatum: 02.04.2025
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Sabine Pernold_Gerasdorf bei Wien

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!





ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Die Adresse: Flugfeldstraße 3, 2201 Seyring

Dieses wunderbare Haus hat den typischen Charme der frühen 80er-Jahre und ist ausgestattet mit einer Wohnfläche von 163m² auf einer Ebene, einem ebenso großen Keller und einer Doppelgarage.

Die Wohnebene teilt sich auf in ein beeindruckend großes Wohnzimmer mit fast 50m² Fläche, ein Schlafzimmer mit über 28m² und ein zweites Schlafzimmer mit fast 25m² Fläche. Von allen diesen Zimmern gelangen Sie auf eine Freifläche - einen Balkon oder den Garten. Die Küche ist separat angelegt und verfügt über einen Essplatz für bis zu 8 Personen! Dazu kommen die Nebenräume.

Das Highlight dieser Liegenschaft ist sicher der sonnige, rechteckig geschnittene Garten mit einer Fläche von ca. 1.600m² (inkl. dem Vorgarten). Platz zum Grillen und Chillen! Hier einen großen Pool anzulegen, bietet sich natürlich an.

Ein wichtiges Feature ist die Fußbodenheizung, die mit einer Pelletheizung betrieben wird. Der Heizraum befindet sich im Keller. Ebenfalls im Keller ist das Kellerstüberl mit Kamin, ein Bad, eine Küche und ein Schlafraum.

Der Eingang zum Haus befindet sich seitlich, die Treppe ist mit einem Treppenlift ausgestattet.

Die Garage bietet nicht nur Platz für 2 Autos, sie lässt mit 45m² auch noch genügend Raum zum Handwerken.

Alles in Allem: eine unglaublich spannende Immobilie zu einem Top-Preis!

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr ca. 1976
- Grundstücksfläche ca. 1.819m²
- Gartenfläche ca. 1.600m² (Ca. 1.250m² hinter dem Haus, ca. 350m² Vorgarten und seitlich)

- Wohnnutzfläche ca. 163m²
- 3 Zimmer in der oberen Wohnebene
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Heizkörper im Keller
- Zentralheizung Pellets
- Vollunterkellert mit Stüberl und Kamin
- Doppelgarage mit über 45m²
- Fenster 2-fach Verglasung
- Bramac Dach

DIE LAGE:

Die denkbar beste öffentliche Anbindung an Wien: 3 Minuten zu Fuß zur S-Bahn, in 24 Minuten sind Sie zB. am Praterstern Wien, in 38 Minuten am Hauptbahnhof Wien!

Seyring gehört zu Gerasdorf und ist nur ca. 9 Minuten mit dem Auto von der Stadtgrenze Wien entfernt. Die S-Bahn Seyring erreichen Sie in 3 Minuten zu Fuß, in 30 Minuten sind Sie mit der S-Bahn im Zentrum von Wien. Volksschule und Kindergarten sind ganz in der Nähe. Im Einkaufszentrum G3 sind Sie mit dem Auto in 7 Minuten. In 10 Minuten sind Sie in Stammersdorf oder Hagenbrunn mit zahlreichen Heurigen.

DER KAUFPREIS:

€ 590.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap