

# Charmantes Einfamilienhaus in Seyring, Gerasdorf - mit Potenzial und Wohlfühlgarten



**Objektnummer: 1148894**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechte Dorfstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Zangger

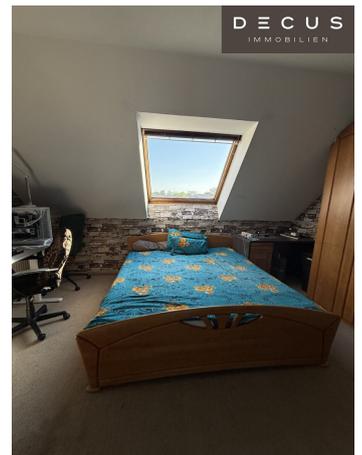
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 531 74 20  
H +43 660 531 74 20  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

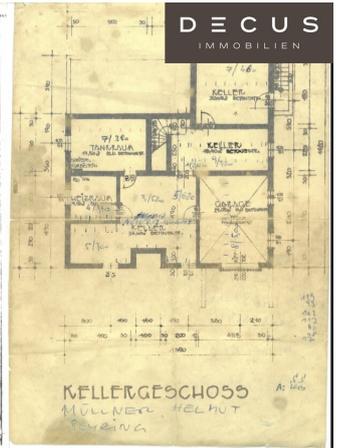
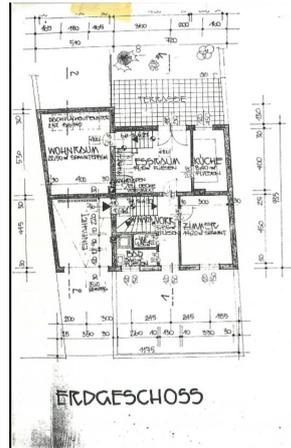
DECUS  
IMMOBILIEN

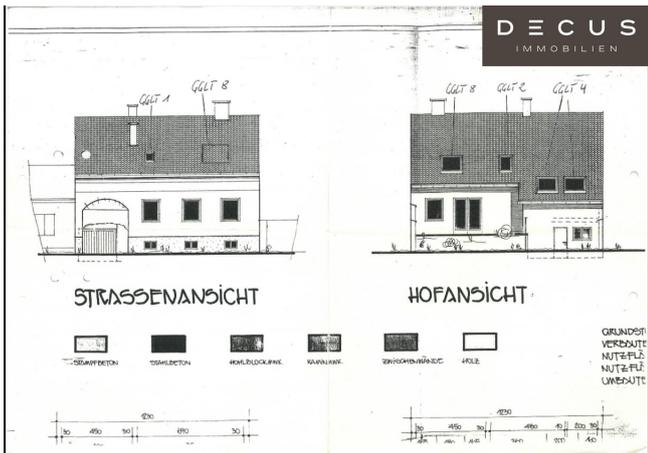
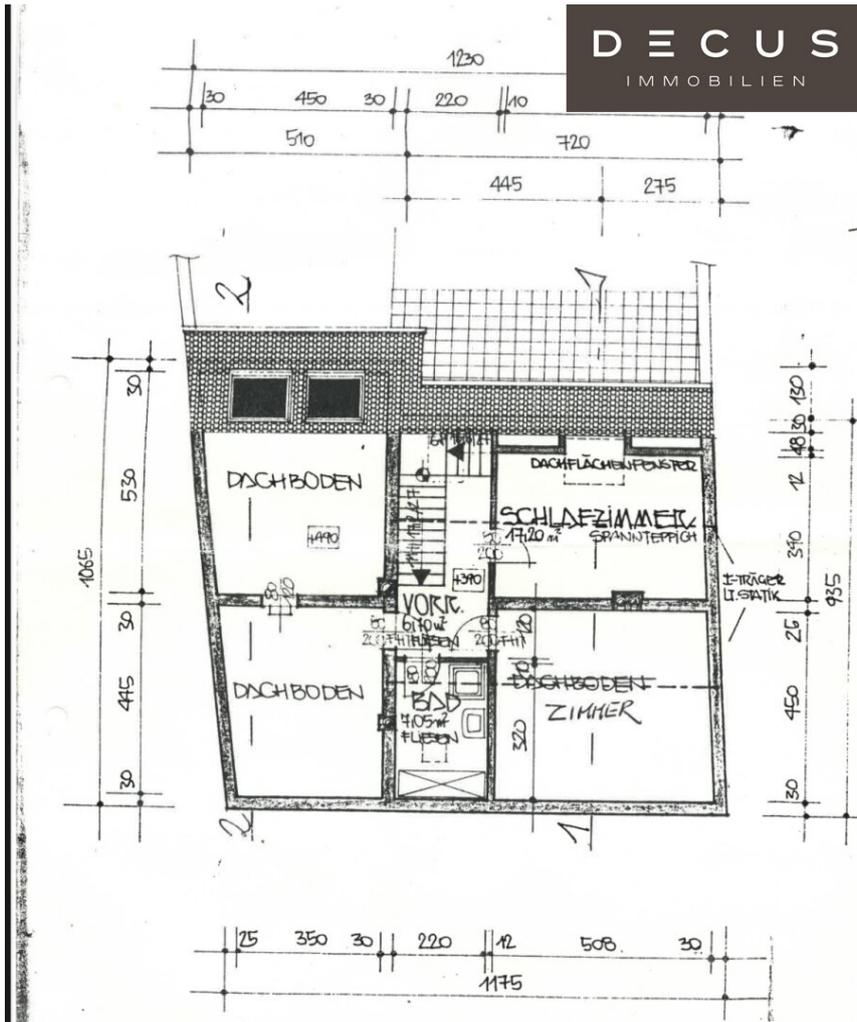
termin zur











## Objektbeschreibung

### Charmantes Einfamilienhaus in Seyring, Gerasdorf - mit Potenzial und Wohlfühlgarten

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage in **Seyring (Gerasdorf)** mit einer großzügigen **Grundfläche von 558 m<sup>2</sup>**. Dieses Zuhause bietet nicht nur viel Platz zum Leben und Wohlfühlen, sondern auch attraktive Erweiterungsmöglichkeiten für kreative Köpfe.

#### Raumaufteilung und Highlights:

- **3 helle Schlafzimmer**, ideal für Familien
- **2 Badezimmer**, eines mit WC im Obergeschoss, ein weiteres im Erdgeschoss mit separatem WC
- Im **1. Obergeschoss** besteht die Möglichkeit, mit etwas handwerklichem Geschick ein **zusätzliches Schlafzimmer oder Büro mit ca. 20 m<sup>2</sup>** zu realisieren
- **Vollunterkellerung** mit guter Belichtung – auch **für Wohnzwecke nutzbar**, z. B. als Hobbyraum, Gästezimmer oder Home-Office
- **Garage** mit direktem Zugang zum Haus
- Gepflegter **Garten** – ein geschützter Rückzugsort zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien

Dieses Haus verbindet **funktionale Raumaufteilung, Erweiterungspotenzial** und eine **angenehme Wohnatmosphäre** in einer beliebten Wohngegend vor den Toren Wiens.

**Fazit:** Ob als Familiendomizil, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur individuellen Gestaltung – dieses Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur Entfaltung.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Fragen oder Interesse an diesem schönen Objekt können Sie mich gerne unter +43 660 531 74 20 oder per E-Mail an [zangger@decus.at](mailto:zangger@decus.at) kontaktieren.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter [\*\*zangger@decus.at\*\*](mailto:zangger@decus.at) persönlich zur Verfügung.

[\*\*www.decus.at\*\*](http://www.decus.at) | [\*\*office@decus.at\*\*](mailto:office@decus.at)

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <4.750m  
Klinik <6.250m  
Krankenhaus <6.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.250m  
Schule <500m  
Universität <6.750m  
Höhere Schule <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.750m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <6.750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap