

**Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in  
Seyring bei Wien – viele Nutzungsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 24371**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2201 Seyring           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1972                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 92,88 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 153,26 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                      |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Keller:</b>           | 39,90 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 690.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Farzin Dadgar**

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

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





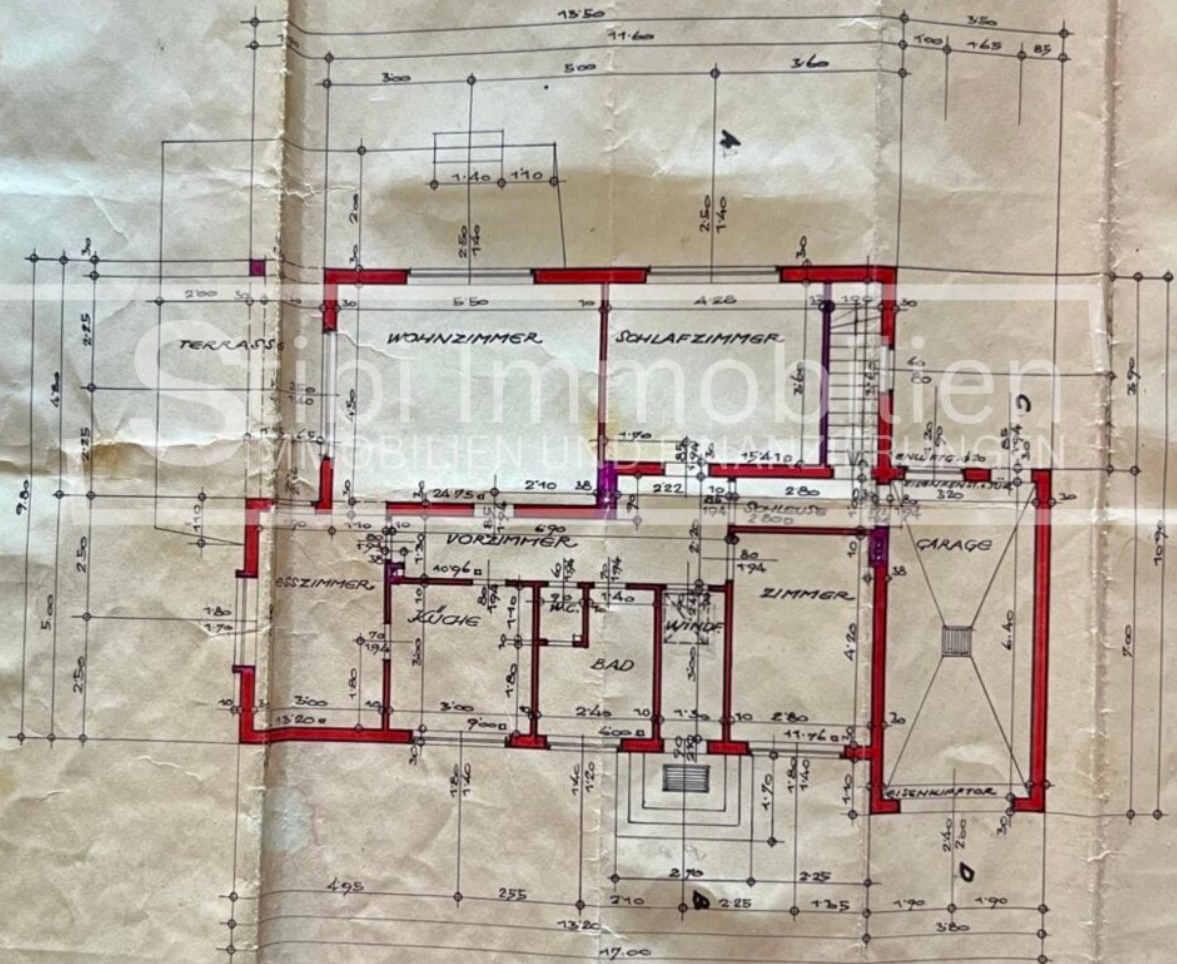


Stibimmobilien  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

OSTANSICHT

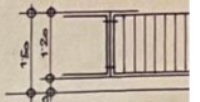
SCHNITT C-D

ERDGESCHOSS

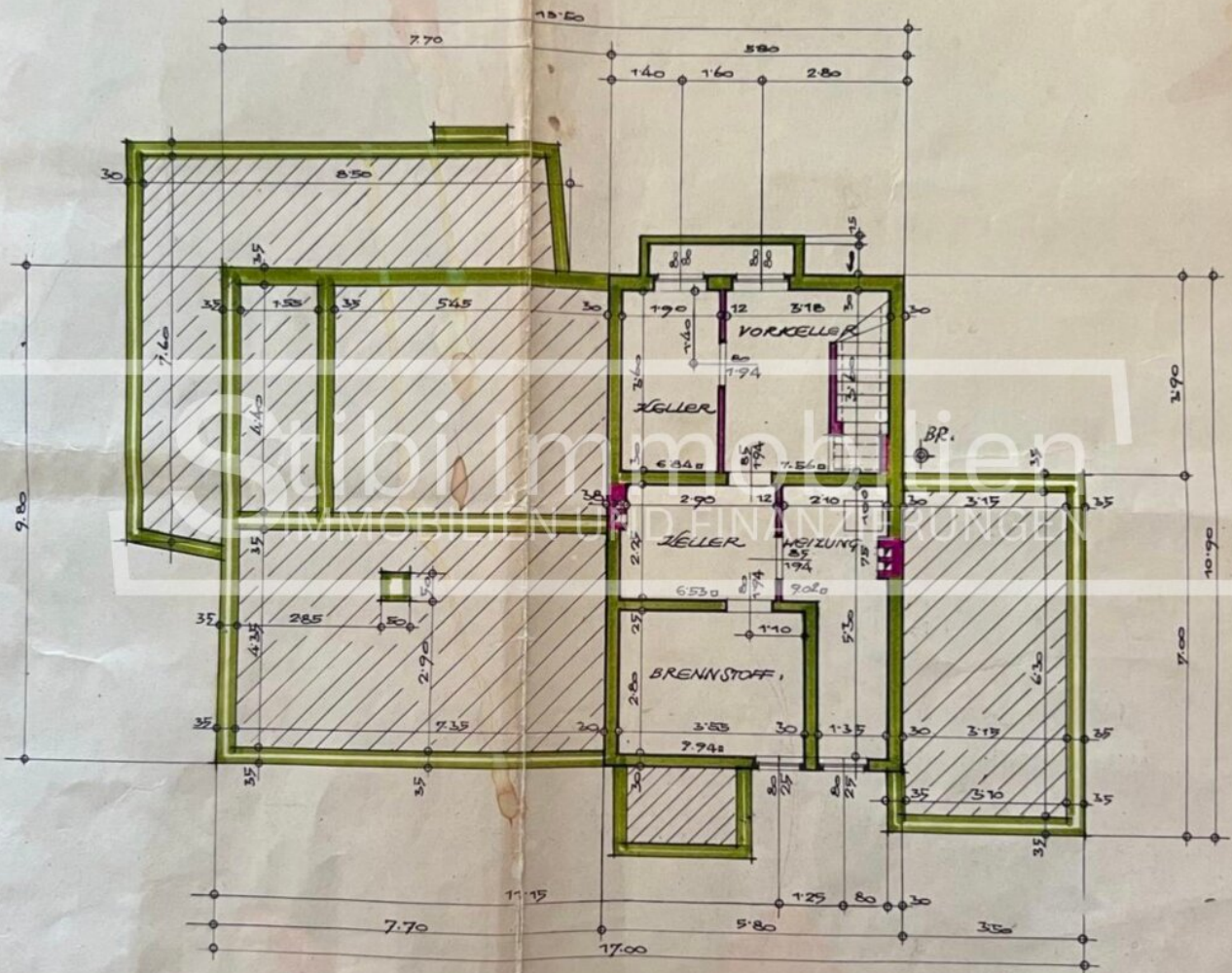


TT A-B

KELLER



EINFRIEDL



## Objektbeschreibung

Zum exklusiven Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus im idyllischen Seyring/Gerasdorf, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup> befindet. Dieses Anwesen bietet nicht nur sofortigen Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Projekte.

### Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 1200 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1970er Jahre
- Keller: ca. 40 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 20 m<sup>2</sup>

Das charmante Haus aus den 70er Jahren verfügt über eine gemütliche Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Der zusätzliche Kellerraum von ca. 40 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Lagerung und diverse Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Die Raumaufteilung sieht wie folgt aus: Vorraum, Bad (mit Dusche und Wanne), Küche, WC, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Keller, Heizraum.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist das große, gepflegte Grundstück, das nicht nur ausreichend Platz für Gartenliebhaber bietet, sondern auch erhebliches Potenzial zur Erweiterung des Bestands oder für einen kompletten Neubau.

### Entwicklungsmöglichkeiten:

- Bestandshaus renovieren und den großzügigen Garten in seiner

**vollen Größe genießen.**

- **Bestandshaus modernisieren und aufstocken, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.**
- **Grundstück teilen (bei dem Objekt handelt es sich bereits um 2 Grundstücke mit 2 Gstk.Nr.) und auf dem hinteren Teil ein weiteres Objekt errichten, z. B. ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte.**
- **Grundstück neu gestalten, indem das Bestandshaus im Zuge der Teilung abgerissen wird und zwei moderne Neubauten im vorderen und hinteren Bereich entstehen.**

#### **Besonderheiten:**

- **Großes Grundstück mit vielseitigem Potenzial**
- **Ruhige und familienfreundliche Lage**
- **Erweiterungs- und Neubauoptionen**
- **Keller und Garage bieten zusätzlichen Platz**

**Diese Immobilie ist ideal für Familien, die nach einem großzügigen Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage suchen, sowie für Bauherren und Investoren, die das Ausbaupotenzial nutzen möchten.**

**Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Auch Apotheken, Banken und diverse Dienstleister sind schnell erreichbar. Für Familien bieten die nahegelegenen Kindergärten und Schulen eine ideale Umgebung für die Bildung und Betreuung der Kinder.

**Anbindung:** Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Seyring verfügt über eine eigene Bahnhaltestelle, von der aus regelmäßige Zugverbindungen in das Zentrum von Wien bestehen. Mit dem Auto sind Sie über die nahegelegene S1-Schnellstraße gut angebunden, was eine schnelle und bequeme Verbindung nach Wien und zu den umliegenden

**Städten ermöglicht. Auch öffentliche Busverbindungen sorgen für eine flexible Mobilität in der Region.**

**Diese ideale Kombination aus einer gut entwickelten Infrastruktur und einer exzellenten Verkehrsanbindung macht die Wiener Straße 51 in 2201 Seyring zu einem äußerst attraktiven Standort für Familien und Berufspendler.**

**Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**!!!! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummmer bearbeiten können!!!!**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

**Tel:0664/175 48 18**

**Email:[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)**

**[www.stibi-immo.at](http://www.stibi-immo.at)**

**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://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap