Modernes, kernsaniertes Einfamilienhaus mit zwei Grundstücken – Erstbezug & Ausbaupotential in Seyring bei Wien



Außenansicht

Objektnummer: 24411

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	42,00 m²
Kaufpreis:	690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.423,08 €

Provisionsangabe:

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.


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

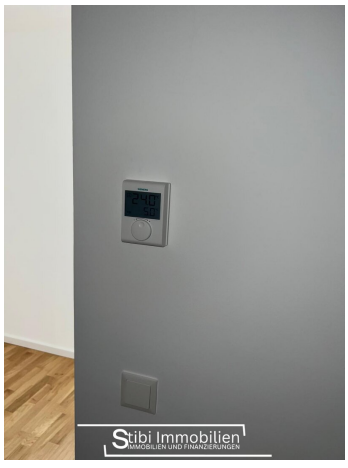

Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

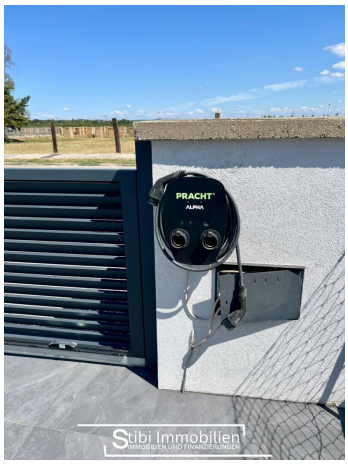

Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien


EN 12150 ESG
EN 12150 ESG
kristal
EN 12150 ESG
Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


PRACHT
Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN


TERRASSE
WOHNZIMMER
SCHLAFZIMMER 2
GANG / ABSTELLR.
VORZIMMER
RASSE
SCHLAFZIMMER 1
KÜCHE
BAD / WC
SCHLAFZIMMER 3
GARAGE
HAUPTEINGANG

Objektbeschreibung

Kernsaniertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück (2 Gstk.Nr.) und zusätzlichem Entwicklungspotenzial in Seyring/Gerasdorf

Zum exklusiven Verkauf steht ein im Jahr 2026 umfassend kernsaniertes Einfamilienhaus im idyllischen Seyring bei Gerasdorf. Die Liegenschaft befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.200 m² (2 Grundstücke) und vereint modernen Wohnkomfort mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Familien und Investoren.

Eckdaten

- **Grundstücksfläche: ca. 1.200 m²**
- **Wohnfläche: ca. 95 m²**
- **Baujahr: 1980er Jahre**
- **Kernsanierung: 2026**
- **Keller: ca. 40 m²**
- **Garage: ca. 20 m²**

Umfassende Kernsanierung 2026

Das ursprünglich in den 1980er-Jahren errichtete Haus wurde im Jahr 2026 mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien umfassend kernsaniert. Sämtliche wesentlichen Bauteile und technischen Einrichtungen wurden erneuert, sodass die Immobilie einem modernen Wohnstandard entspricht.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- **neue, thermisch gedämmte Fassade**
- **komplett neues Dach**
- **neue 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden**
- **sämtliche Elektroinstallationen erneuert**
- **neue Heizungsanlage (Therme)**

- **sämtliche Wasser- und Sanitärinstallationen erneuert**
- **neues Badezimmer und separates WC**
- **hochwertige neue Bodenbeläge (Parkett / Fliesen) im gesamten Haus**
- **sämtliche Innentüren erneuert**
- **neue Terrassenbeläge**
- **neues Einfahrtstor mit elektrischem Antrieb**
- **zahlreiche weitere Modernisierungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich**

Dadurch bietet das Haus den Komfort eines Neubaus, ohne auf den Charme eines gewachsenen Wohngebietes verzichten zu müssen.

Raumaufteilung

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Familien.

- **Vorraum**
- **großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse**
- **Küche (getrennt mit Fenster)**
- **3 Schlafzimmer (zentral begehbar)**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **Keller**
- **Heizraum**
- **Garage**

Der rund 40 m² große Keller bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby- und Arbeitsbereiche.

Großzügiges Grundstück mit Zukunftspotenzial

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das ca. 1.200 m² große Grundstück.

Da die Liegenschaft bereits aus zwei Grundstücksparzellen mit zwei eigenen Grundstücksnummern besteht, eröffnen sich interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Unter anderem besteht die Möglichkeit,

- **das Grundstück zu teilen,**
- **auf dem hinteren Grundstück ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten oder**
- **eine Doppelhaushälfte bzw. ein weiteres Wohnprojekt zu realisieren (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).**

Damit eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Familiendomizil als auch als langfristige Investition.

Highlights

- **umfassend kernsaniert im Jahr 2026**
- **ca. 95 m² Wohnfläche**
- **ca. 1.200 m² Grundstück**
- **drei Schlafzimmer**
- **großer Wohnbereich mit Terrassenzugang**
- **Keller und Garage**
- **neue Fenster mit Dreifachverglasung**
- **neue Fassade inklusive Wärmedämmung**
- **neues Dach**
- **neue Heizungsanlage**
- **hochwertige Innenausstattung**
- **elektrische Toranlage**
- **großes Entwicklungspotenzial durch zwei Grundstücke**
- **ruhige und familienfreundliche Lage**

Infrastruktur

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren von Kindergärten, Volksschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Verkehrsanbindung

Seyring verfügt über eine eigene Bahnhaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien. Über die nahegelegene S1 sind Wien sowie die umliegenden Bezirke in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich sorgen Busverbindungen für eine gute öffentliche Anbindung.

Fazit

Diese hochwertig kernsanierte Liegenschaft verbindet modernes Wohnen mit einem außergewöhnlich großen Grundstück und attraktiven Zukunftsperspektiven. Ob als neues Zuhause für die Familie oder als interessante Investition mit Entwicklungspotenzial – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie die hervorragende Infrastruktur.

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 Telefonnunmmer 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

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

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

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
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