

CHARMANTE SINGLEWOHNUNG in S-BAHNNÄHE



Vorderansicht

Objektnummer: 25750

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	510,00 €
Kaltmiete (netto)	445,45 €
Kaltmiete	463,63 €
Betriebskosten:	18,18 €
USt.:	46,37 €
Infos zu Preis:	

Der Mietpreis ist von der Größe der Wohnung abhängig. AB EUR 440,00

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

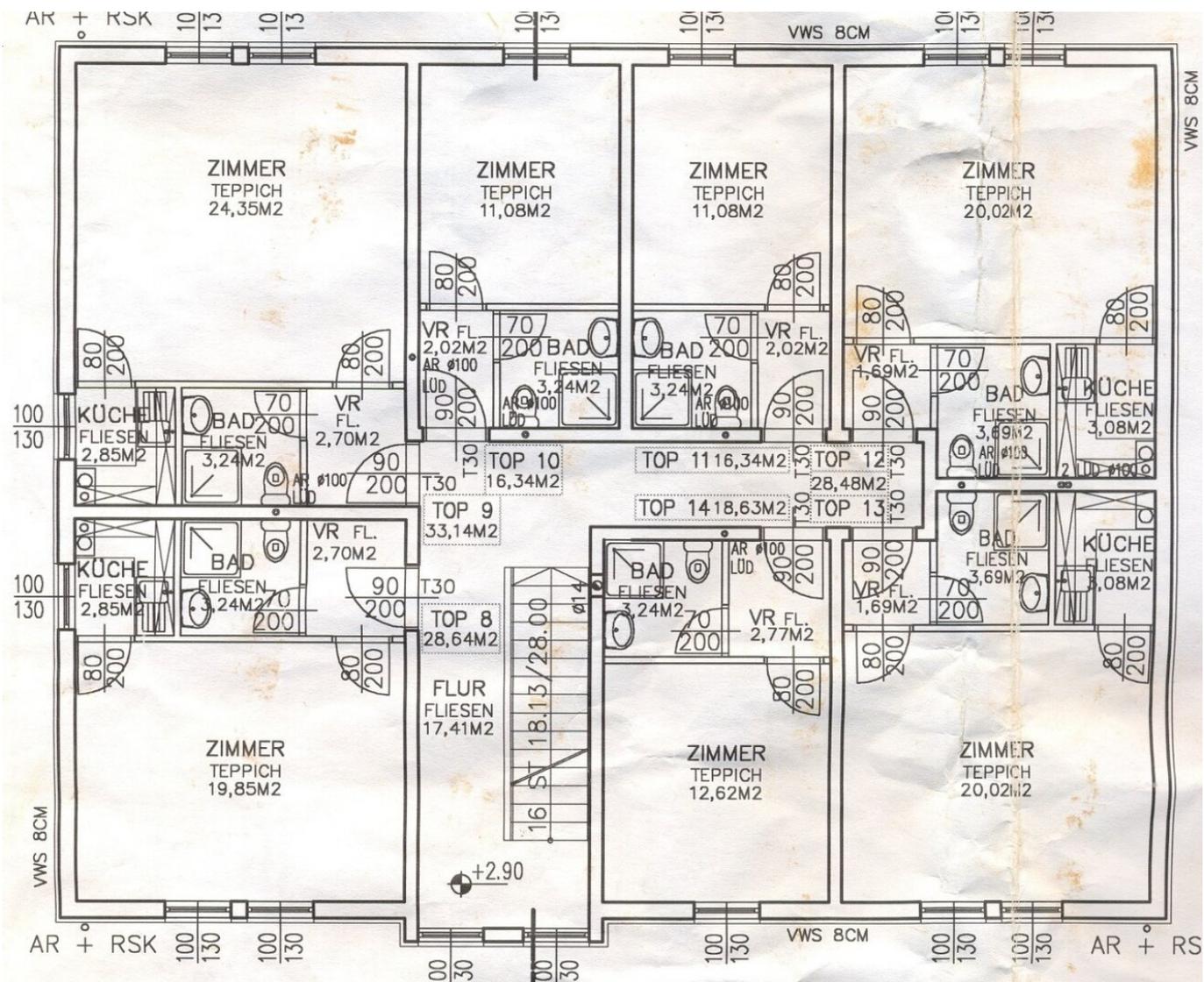


Michael Fath









Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in 2201 Seyring, Niederösterreich! Diese **charmante Etagenwohnung** bietet Ihnen nicht nur eine **hervorragende Wohnqualität**, sondern auch eine **unschlagbare Lage**.

Mit einer **Wohnfläche** von ca. **33,00 m²** eignet sich diese **Mietwohnung** ideal für **Singles**, welche Wert auf eine **gepflegte und gemütliche Umgebung** legen. Der **durchdachte Grundriss** sorgt dafür, dass Sie die Wohnung **optimal nutzen** können. Das **helle und einladende Ambiente** wird durch die **hochwertigen Fliesen** und den **stilvollen Laminatboden** unterstrichen, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch **pflegeleicht**.

Ein besonderes **Highlight** dieser Wohnung ist der beeindruckende **Fernblick**, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können.

Die **Wohnung** ist mit einer modernen **Haus-Zentralheizung** ausgestattet, die für **wohlige Wärme** in den kühleren Monaten sorgt. Die **Dusche** im Badezimmer ist sowohl funktional als auch komfortabel, während die **Pantryküche** Ihnen alles bietet, was Sie für die **Zubereitung kleinerer Mahlzeiten** benötigen. **Kabel- und Satelliten-TV** sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich nach einem langen Tag entspannen und Ihre Lieblingssendungen genießen können.

Die **Verkehrsanbindung** könnte nicht besser sein: In **unmittelbarer Nähe** finden Sie sowohl eine **Bushaltestelle** als auch einen **Bahnhof**. Dies ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, sodass Sie sowohl beruflich als auch privat **flexibel** bleiben.

Die **ruhige Lage** in Seyring, umgeben von der **idyllischen Natur** Niederösterreichs, bietet Ihnen die **perfekte Balance** zwischen **ländlicher Idylle** und **städtischen Annehmlichkeiten**. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind ebenfalls in der Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Nutzen Sie die **Gelegenheit**, diese gepflegte **Etagenwohnung** zu besichtigen und sich selbst von ihrem **Charme** zu überzeugen. **Vereinbaren** Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von den **Vorzügen** Ihres neuen Zuhauses **inspirieren!**

Haustiere sind nicht erlaubt!

Die Wohnungen werden nur an eine Person vermietet!

Mietinformationen

Nettomietzinsbeispiel	EUR	445,45
+ 10% Umsatzsteuer	EUR	44,45
Bruttomietzinsbeispiel	EUR	490,00
+ Betriebs- und Verbrauchskosten-Akonto (wie z.B.: Müllabfuhr, Gemeindeabgaben, Strom, Wasser, Heizung, etc.)	EUR	70,00
Monatlich GESAMTMIETENBEISPIEL	EUR	560,00

Der Finanzierungsbeitrag (ist wie eine Kautionszahlung zu sehen) beträgt 3 Bruttomonatsmieten und verringert sich jährlich um 1%.

Der Mietvertrag wird auf 36 Monaten, mit Verlängerungsmöglichkeit, abgeschlossen. Gute Mieter können gerne ewig in der Wohnung bleiben!

Ein Ausstieg aus dem Mietvertrag ist nach 12 Monaten mit einer 3 monatigen Kündigungsfrist jeder Zeit möglich.

Lagebeschreibung

Wohnung liegen am Ortsrand von Seyring, in unmittelbarer Nähe der S-Bahnstation (S2).

Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt ca. 1 Gehminuten von der Schnellbahnhaltestelle entfernt - Haltestellen in Wien - z.B.: Leopoldau (U1), Floridsdorf (U6), Wien Mitte (U3).

Die Schnellbahn (S2) fährt zumindest 3-mal in der Stunde nach Wien und benötigt bis nach Wien ca. 9 Minuten.

Nach Wien benötigen Sie über den neuen Autobahnanschluss (S 1) ca. 8 Minuten (12 km).

Über die S1 erreichen Sie die unter anderem die folgenden Autobahnanschlüsse - A22, A23 (Südosttangente), die neue A5 (Weinviertel-Autobahn).

Infrastruktur

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, Freizeitklub, Hortverein, Jagdgesellschaft, Kultur- Sport und Verschönerungsverein, Reitstall, SC Seyring, Stemmclub, Tennisclub, Freiwillige Feuerwehr, Weinfreunde, usw.

Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Ströck, Zielpunkt, Apotheke, Billa, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum – G3 an der Brünnerstraße. In Seyring gibt es einen Containermarkt - [Regionale Lebensmittel aus dem Weinviertel](#) der rund um die Uhr geöffnet ist.

Geschichtliches

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes liegend, Seyring. 1805 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf konstituiert. Nach dem Anschluss an das Dritte Reich 1938 wurde der Ort Wien eingemeindet. 1954 wurde die Gemeinde – mit dem Gebietsänderungsgesetz und der Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich – wieder selbständig. Erst 1972 wurde die Gemeinde Seyring in

die Gemeinde Gerasdorf eingegliedert.

Im Mai 1992 wurde Gerasdorf zur Marktgemeinde erhoben. Am 17. Dezember 1998 hat der NÖ Landtag die Stadterhebung von Gerasdorf beschlossen.

Die ältesten Orte der Gemeinde sind Gerasdorf und Seyring. Gerasdorf wird urkundlich erstmals um 1200 im Klosterneuburger Trätitionsbuch genannt, "Viricus des Gerhartesdorf" ist Zeuge einer Schenkung an das Kloster.

Die ältesten urkundlichen Nennungen von Seyring stammen ebenfalls aus dem 11. Jahrhundert, es finden sich erste Nennungen als "Seuringe". Angeblich soll ein Ring aus Seen die Ortschaft früher umgeben haben, worauf der Ortsname zurückzuführen sein könnte.

In der jetzigen Katastralgemeinde Seyring befand sich im zweiten Weltkrieg der Flugplatz Seyring mit dem Decknamen "Wetterfrosch" sowie eine Luftkampfschule (Wien-Seyring). Beim Balkanfeldzug 1941 war dort die 4.(F) Aufklärungsgruppe 121 (Luftflotte) stationiert. Ab 1944 war dieser Militärflugplatz Ziel alliierter Luftangriffe. Bombentrichter in den umgebenden Wäldern und Überreste dieses Flughafens - wie betonierte Landebahn, Erdwälle um frühere Geschützstellungen und Fundamentreste der Hangars - sind in und um Seyring heute noch sichtbar.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung (SoMo - Regionale Selbstbedienung) und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Übergabe

Die Übergabe kann nach Rücksprache mit dem Eigentümer **sofort** erfolgen.

Weitere Details

„Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.“

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.