

## >>> SINGLEWOHNUNG in S-BAHNNÄHE



Blick vom Hof zum Haus

**Objektnummer: 25775**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2201 Seyring                     |
| <b>Baujahr:</b>          | 2003                             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 25,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 49,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 450,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 390,91 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>         | 409,09 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 18,18 €                          |
| <b>USt.:</b>             | 40,91 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                                  |

Vertragserrichtungskosten von EUR 300,00 fallen bei Vertragserstellung an.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

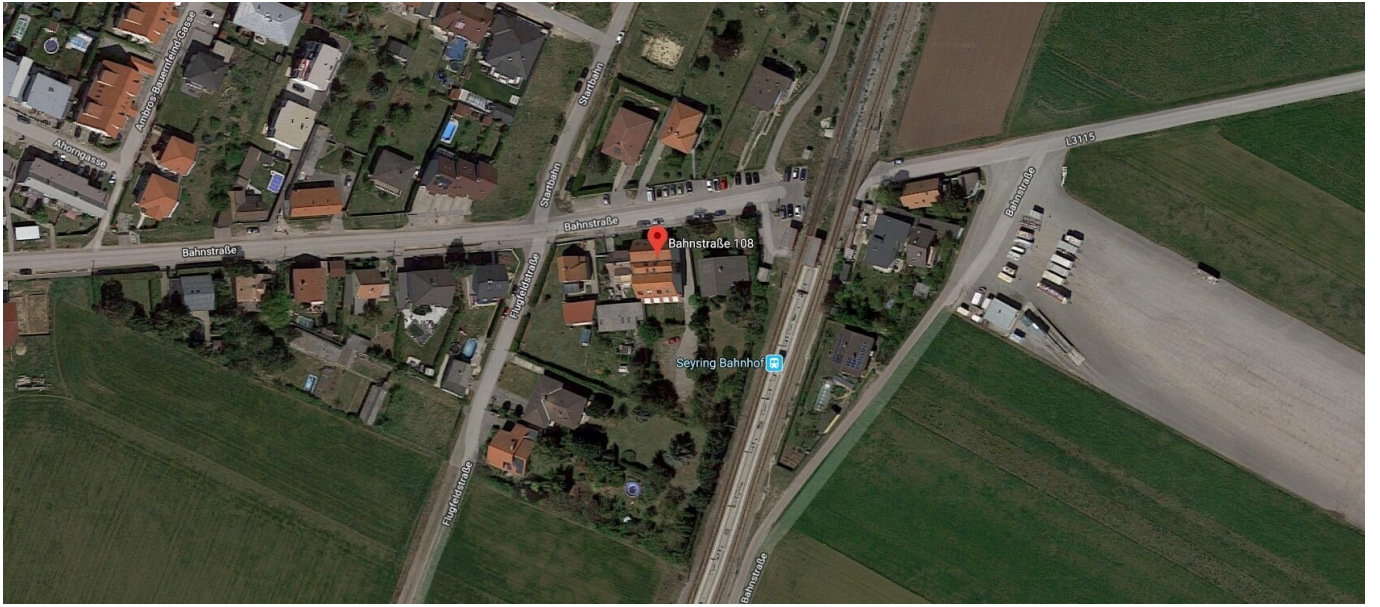


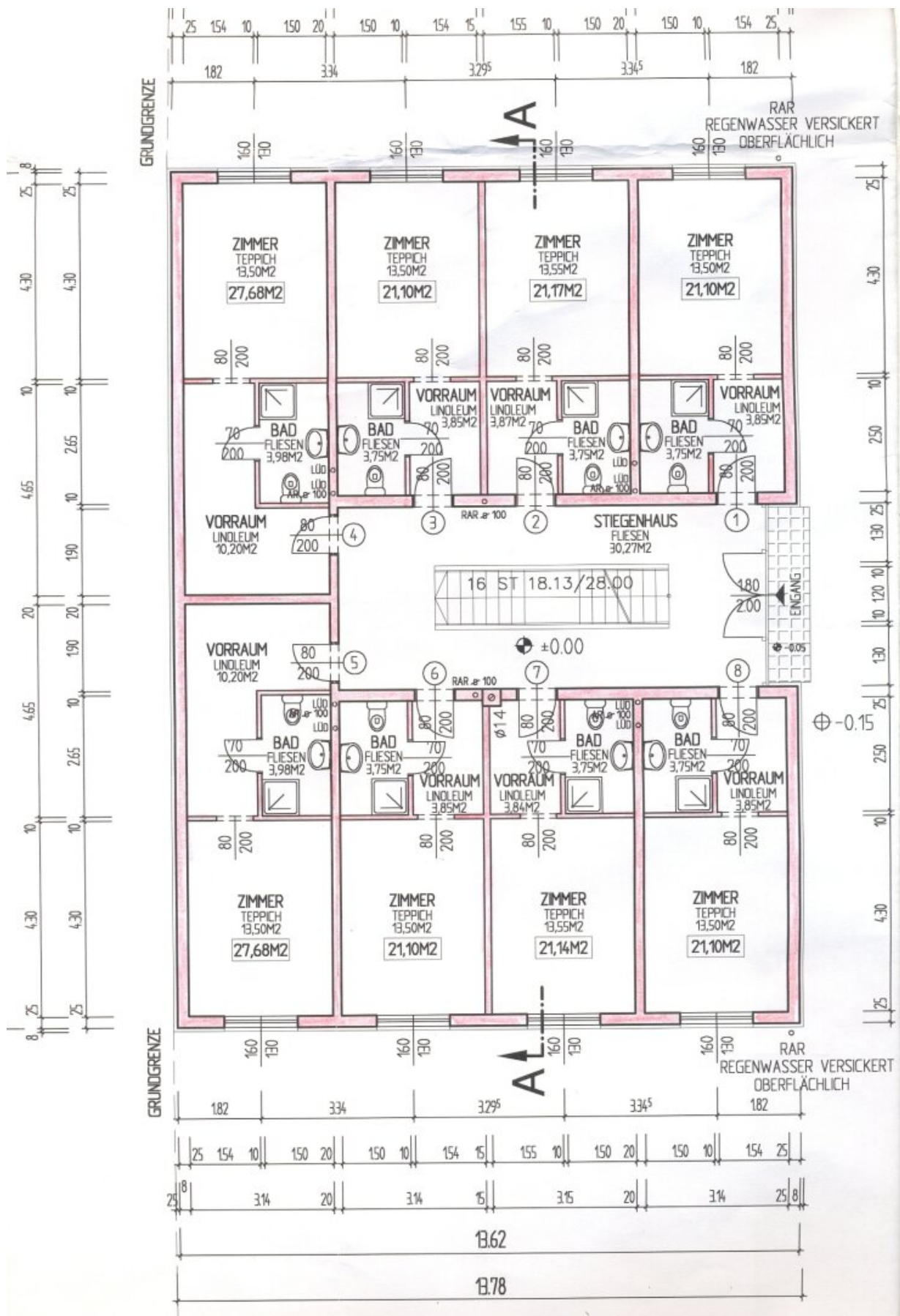












# Objektbeschreibung

## Zur Wohnung

Die Mietwohnung liegt am Ortsrand von Seyring, in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station (S2).

Die zur Verfügung stehende Wohnung hat einen **Wohn- und Schlafbereich**. Der **Küchenbereich** ist im Vorraum untergebracht.

Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, WC, Waschbecken** ausgestattet.

Die **Böden** im **Wohnbereich** sind aus **Laminat** und im **Badezimmer**, im **Vorraum** und im **Küchenbereich** sind **Fliesen** verlegt.

In der Wohnung ist eine **Mini-Küche** aufgestellt. Diese besteht aus einer Abwasch, **zwei Kochplatten** und einem **Kühlschrank**.

Ein **digitaler SAT-Anschluss** ist in der Wohnung vorhanden, ein **Telefon-, und Internetanschluss** kann hergestellt werden.

Die Wohnung wird mit einer **Zentralheizung** beheizt.

**Haustiere sind nicht erlaubt!**

**Die Wohnung wird nur an EINE PERSON (Singlewohnung) vermietet!**

## Mietinformationen

|               |     |        |
|---------------|-----|--------|
| Nettomietzins | EUR | 572,73 |
|---------------|-----|--------|

|                  |     |       |
|------------------|-----|-------|
| 10% Umsatzsteuer | EUR | 57,27 |
|------------------|-----|-------|

|                                                              |            |               |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Bruttomietzins</b> (exkl. Betriebs- und Verbrauchskosten) | <b>EUR</b> | <b>630,00</b> |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|

|                     |     |         |
|---------------------|-----|---------|
| - Nichtraucherbonus | EUR | -200,00 |
|---------------------|-----|---------|

|                                                      |     |       |
|------------------------------------------------------|-----|-------|
| + Akonto für die Betriebs- und Verbrauchskosten, wie | EUR | 80,00 |
|------------------------------------------------------|-----|-------|

z.B.: Strom, Heizung,  
Wasser, Mühlabfuhr, etc.

|                    |            |               |
|--------------------|------------|---------------|
| <b>GESAMTMIETE</b> | <b>EUR</b> | <b>510,00</b> |
|--------------------|------------|---------------|

**Der Finanzierungsbeitrag (ist wie eine Kaution zu sehen) beträgt EUR 2.000,00 und verringert sich jährlich um 1%.**

**Der Mietvertrag wird auf 60 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 jederzeit möglich.**

## **Lagebeschreibung**

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

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung liegt ca. 1 Gehminute 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) sowie 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.

## **Geschichtliches**

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes, liegt 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 Trätionsbuch 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 (Containermarkt - 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.