

## **Gemütliches Zuhause mit Garten und 2 Stellplätzen in ruhiger Lage**



Hausansicht gartenseitig

**Objektnummer: 95293**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	111,95 m²
<b>Keller:</b>	58,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









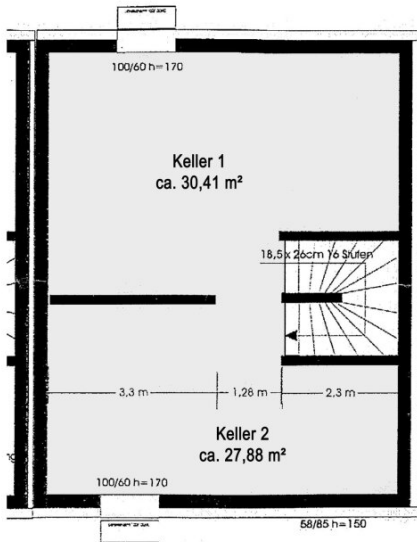




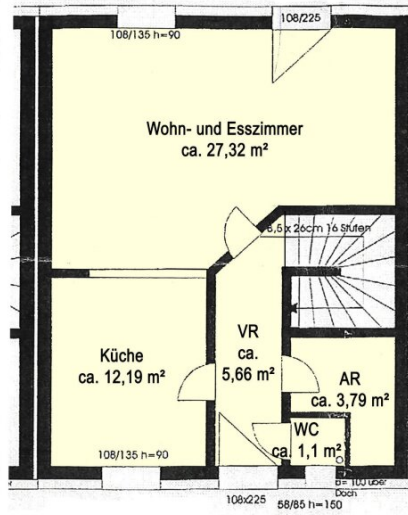




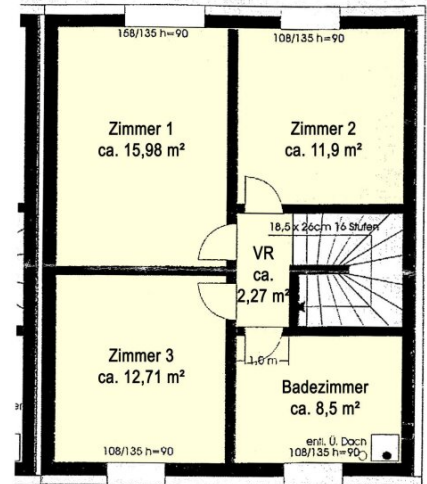
Kellergeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß



## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Endreihenhaus wurde 2009 fertiggestellt und befindet sich in ruhiger Lage in einer gepflegten Anlage in Seyring, Gerasdorf bei Wien. Als Endhaus grenzt es nur an einer Seite an ein Nachbarhaus, die angrenzenden Grundstücke sind derzeit unverbaut – ideal für Ruhe und Privatsphäre. Auf drei Ebenen bietet das Haus viel Platz für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit Garten und guter Verkehrsanbindung schätzen.

Im Erdgeschoß befinden sich Eingangsbereich, ein großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, ein noch nicht ausgestatteter Küchenbereich (perfekt zur individuellen Gestaltung), Gäste-WC und Abstellraum. Das Obergeschoß umfasst drei Zimmer – bestens nutzbar als Schlaf-, Kinderzimmer oder Homeoffice – sowie ein großes Bad mit Eckwanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Das Kellergeschoß bietet zwei großzügige Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wie Hobby, Fitness oder Lager.

Der ebene Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen ein, im Vorgarten stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit Stadtnähe: Bahnhof Seyring (S2, S7) fußläufig erreichbar, schnelle Anbindung nach Wien über S1 und B7. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Volksschule in unmittelbarer Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m  
Schule <1.000m  
Universität <7.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m



Post <3.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap