

**TOP ANGEBOT! NACH PREISANPASSUNG -  
CHARMANTES; SANIERTES EINFAMILIENHAUS mit 6  
ZIMMERN, KELLER, GARTEN, DOPPEL-GARAGE und  
CARPORT**



Blick vom Garten zum Haus

**Objektnummer: 25813**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Teil_voll saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	194,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	365,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	595,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	108,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	469.998,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,65 €
<b>USt.:</b>	17,87 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der angegebenen monatliche "Gesamtbelastung" ist ohne Betriebs- und Verbrauchskosten!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



















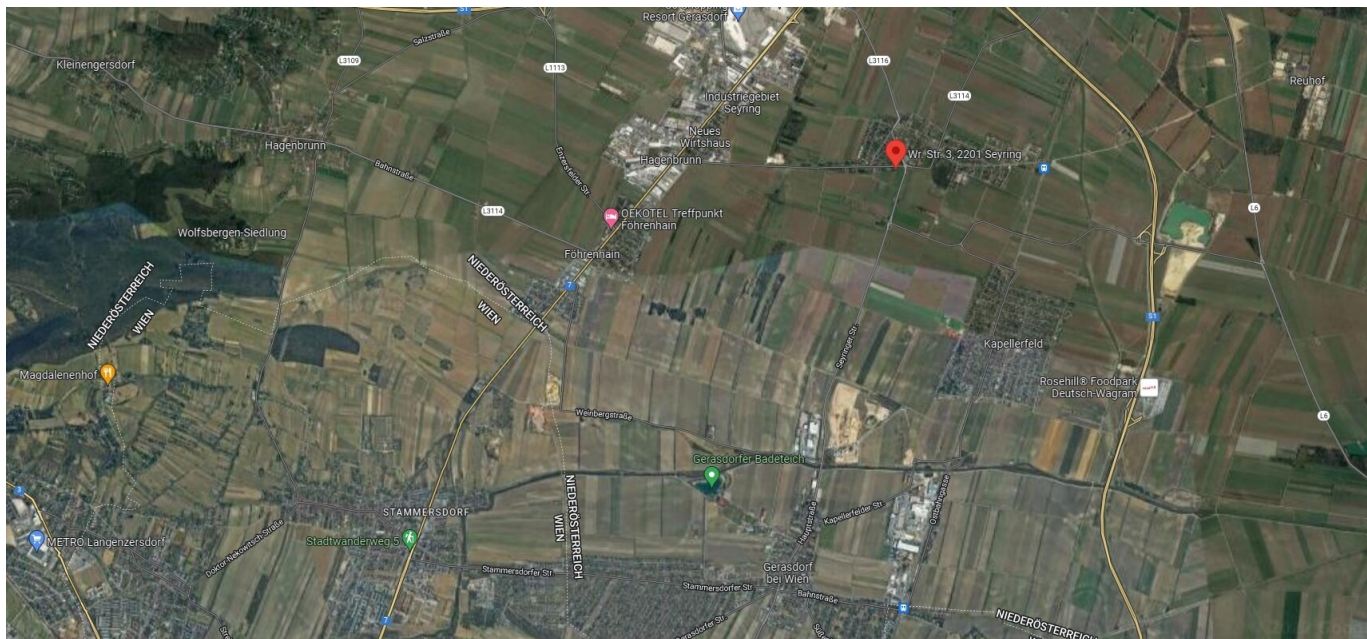


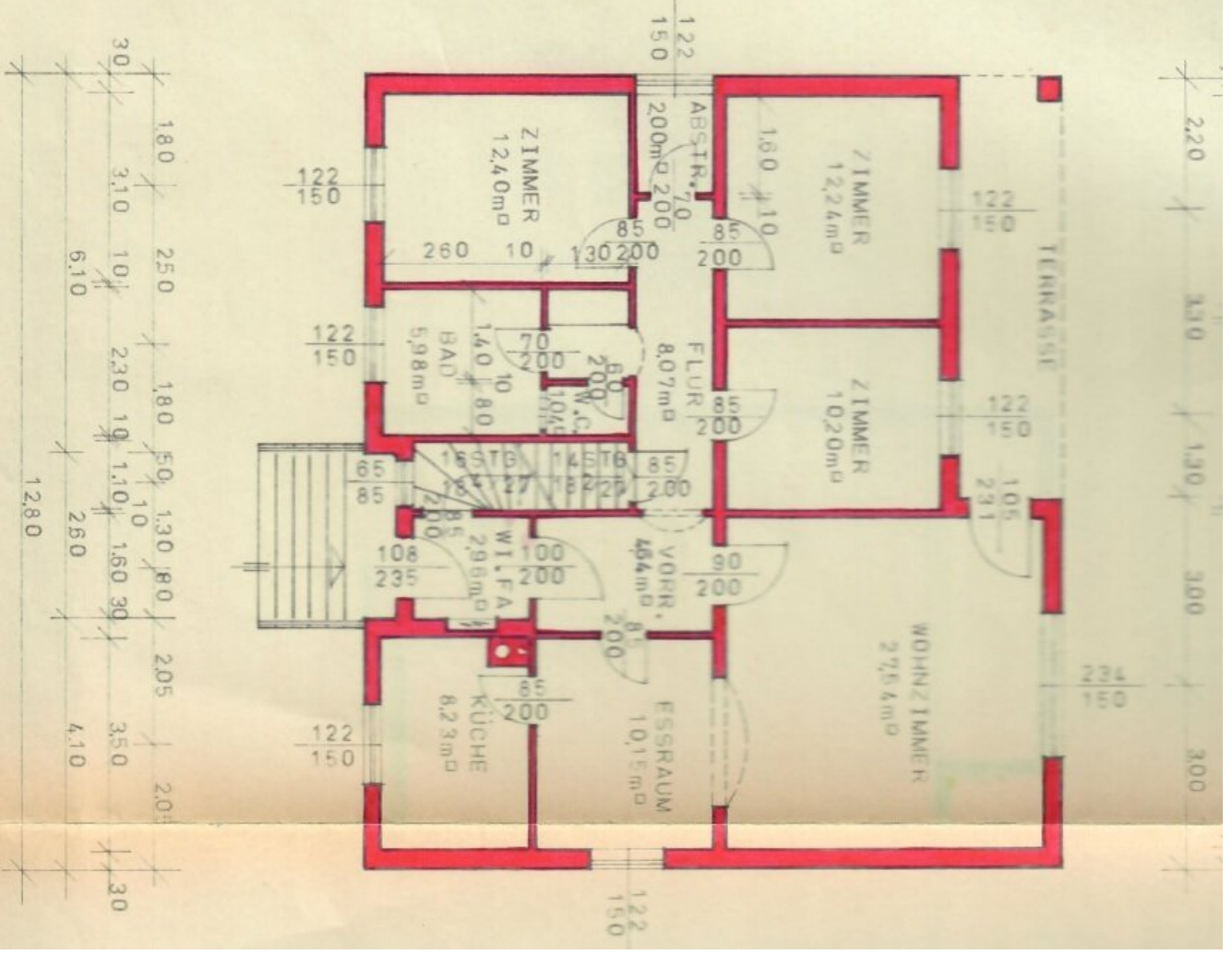
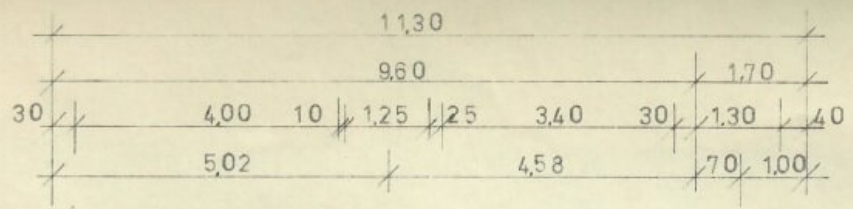






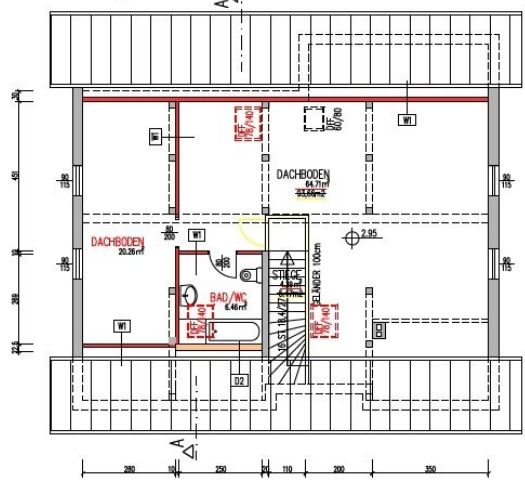








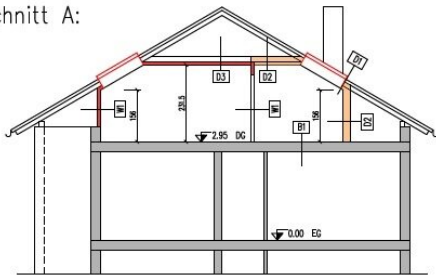
Grundriss Dachgeschoß



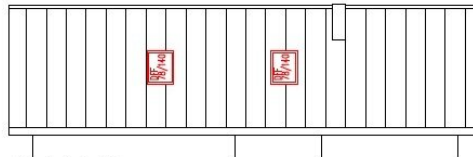
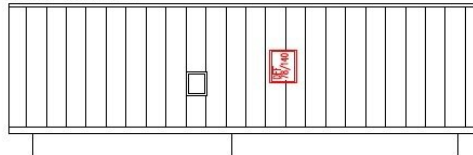
Legende:

- BESTAND
  - ABRUCH
  - NEU GIPSKARTON
  - VERKLEIDUNG DACHKONSTRUKTION
- B1 Fußbodenaufbau Naßraum**  
 1.00 cm Fliesen im Dünnbett  
 0.50 cm Epoxidharzisolierung mit Hochzug  
 6.00 cm Estrich  
 PAE-Folie  
 6.00 cm EPS  
 Bestehende Decke
- W1 Innenwände neu**  
 1.25 cm GK-Platten  
 7.50 cm Metallankerkonstruktion  
 Minerwolle  
 1.25 cm GK-Platten
- D1 Dachaufbau Bad U=0,28 W/m²K**  
 Eindeckung Bestand  
 Dachtragkonstruktion Bestand mit Hinterlüftung  
 Ausgestrichelt mit 20cm Steinwolle  
 5.00 cm Lattung  
 1.50 cm Gipskarton mit Dampfbremse
- D2 Deckenaufbau Bad U=0,28 W/m²K**  
 Eindeckung Bestand  
 Dachtragkonstruktion Bestand mit Hohlraum  
 Ausgestrichelt mit 20cm Steinwolle  
 5.00 cm Lattung  
 1.50 cm Gipskarton mit Dampfbremse
- D3 Dachaufbau Dachboden**  
 Eindeckung Bestand  
 Dachtragkonstruktion Bestand mit Hohlraum  
 Zangen Ausgestrichelt mit 20cm Steinwolle  
 5.00 cm Lattung  
 1.50 cm Holzschalung  
 Bestehende Wände aus Ziegel  
 Decken aus Stahlbeton  
 Heizung: Bestehende Gas-Boiler  
 Anschluss an das bestehende Kanonetz  
 Anschluss an das bestehende öffentliche Wassernetz  
 Be- und entlüftung durch Fenster.  
 Dachflächenfenster: U=1,3 W/m²K Rw=35dB

Schnitt A:



Ansicht Garten:



Ansicht Strasse:

**EINREICHPLAN**

für den Einbau eines Bades und Dachflächenfenster im Dachboden

in 2201 Seyring (Gerasdorf)  
Wiener Strasse 3

Gst.Nr.: 168/55 EZ 1092  
KAT. GEM. Seyring

BAUWERBER+GRUNDEIGENTÜMER

Michael HAERGUT-FUCHS  
1130 Wien,

PLANVERFASSER+BAUFÜHRER

LAGEPLAN



DATUM: FEBRUAR 2021  
DATEI: HAF\_EP.DWG

MASSTAB 1:100 PARIE:

# Objektbeschreibung

## Zum Haus

**Willkommen** in Ihrem neuen **Zuhause in Seyring** – einem idyllischen Ort in Niederösterreich, wo **hoher Wohnkomfort** und **naturnahe Lebensqualität** harmonisch ineinandergreifen. Dieses **großzügige Einfamilienhaus** vereint auf **ca. 194,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept, zeitgemäße Ausstattung sowie einen einladenden **Garten** mit **unverbaubarem Blick ins Grünland** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

## Komfortables Wohnen zum attraktiven Kaufpreis

Zum Kaufpreis von **€ 499.998,00** erwerben Sie ein **teilsaniertes Objekt**, das bereits heute ein sehr **angenehmes Wohnniveau** bietet und gleichzeitig Raum für **individuelle Gestaltungswünsche** lässt. Mit insgesamt **sechs Zimmern** eignet sich das Haus perfekt für **Familien, Homeoffice-Nutzer** oder **Paare**, die **großzügigen Wohnraum** schätzen.

## Helle Wohnatmosphäre & perfekter Grünblick

Die **Süd-Ausrichtung** sorgt im gesamten Haus für eine **lichtdurchflutete** und **freundliche Wohnatmosphäre**. Von der **Terrasse** genießen Sie einen wunderbaren **Ausblick** ins **umliegende Grünland** – der **ideale Ort**, um **Kraft zu tanken** und den **Alltagsstress** hinter sich zu lassen.

Der **Garten** bietet sowohl Platz für **Hobbygärtner** als auch für **gemütliche Abende** mit **Familie** und **Freunden**.

## Ausstattung, die begeistert

Die hochwertige **Ausstattung** lässt keine **Wünsche** offen:

- **moderne, gepflegte Einbauküche**
- **zwei Bäder mit Tageslicht, jeweils mit WC**
- **Badewanne für zusätzlichen Komfort**

- **stilvolle Materialien: Fliesen, Laminat und Parkett**
- **vielseitige Raumaufteilung für individuelle Wohnkonzepte**

## **Perfekt für Autofahrer**

Für Ihre **Fahrzeuge** stehen eine **Doppel-Garage** sowie ein **Carport** zur Verfügung – praktisch, sicher und komfortabel.

## **Fazit**

**Dieses Einfamilienhaus in Seyring vereint Wohnqualität, Naturnähe und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten in einer attraktiven Lage.**

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen.**

**Ihr neues Kapitel in Seyring wartet auf Sie!**

**Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.**

**Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!**

## **Anschlüsse**

**Folgende Anschlüsse sind gegeben: Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Schüssel, Telefon und Internet sind möglich.**

## **Verkehrsanbindung**

Die **Schnellbahnstation (S2)** befindet sich im Ort (ca. **15 Gehminuten** entfernt). Mit der **S2**

(**Schnellbahn**) gelangen Sie z.B.: nach **Wien, Wolkersdorf, Mistelbach** oder Laa an der Thaya. Die **Schnellbahn** benötigt bis **Wien ca. 7 Minuten**. Die **Bus-Station** liegt in etwa ca. **100 m** entfernt. Mit dem **Auto** benötigt man ca. **5 Minuten** bis zur **Wiener Stadtgrenze** (ca. 3,0 km). Auf der neuen **Autobahnanschlussstelle S1** ist man in ca. **2 Minuten**.

## Lage

**Seyring bei Wien** liegt in **Niederösterreich** an der **nördlichen Wiener Stadtgrenze** und linksseits der Donau. **Seyring** gehört zur **Großgemeinde Gerasdorf**. Die **Fläche** der **Großgemeinde** umfasst ca. **35,2 Quadratkilometer**. **Ca. 1,17 Prozent** der **Fläche** sind **bewaldet**.

## Infrastruktur

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, Nahversorger MoSo Markt, 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 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.

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung und dem Einlangen der Kaufsumme am Treuhandkonto.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

„Einige der dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände (außer der Küche) dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.“

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap