

--> FRÜHJAHRSAKTION



Vorderansicht: KI generiert

**Objektnummer: 25894**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2201 Seyring                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 107,16 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 151,96 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 75,43 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 46,42 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,64                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 459.998,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 81,82 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 8,18 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

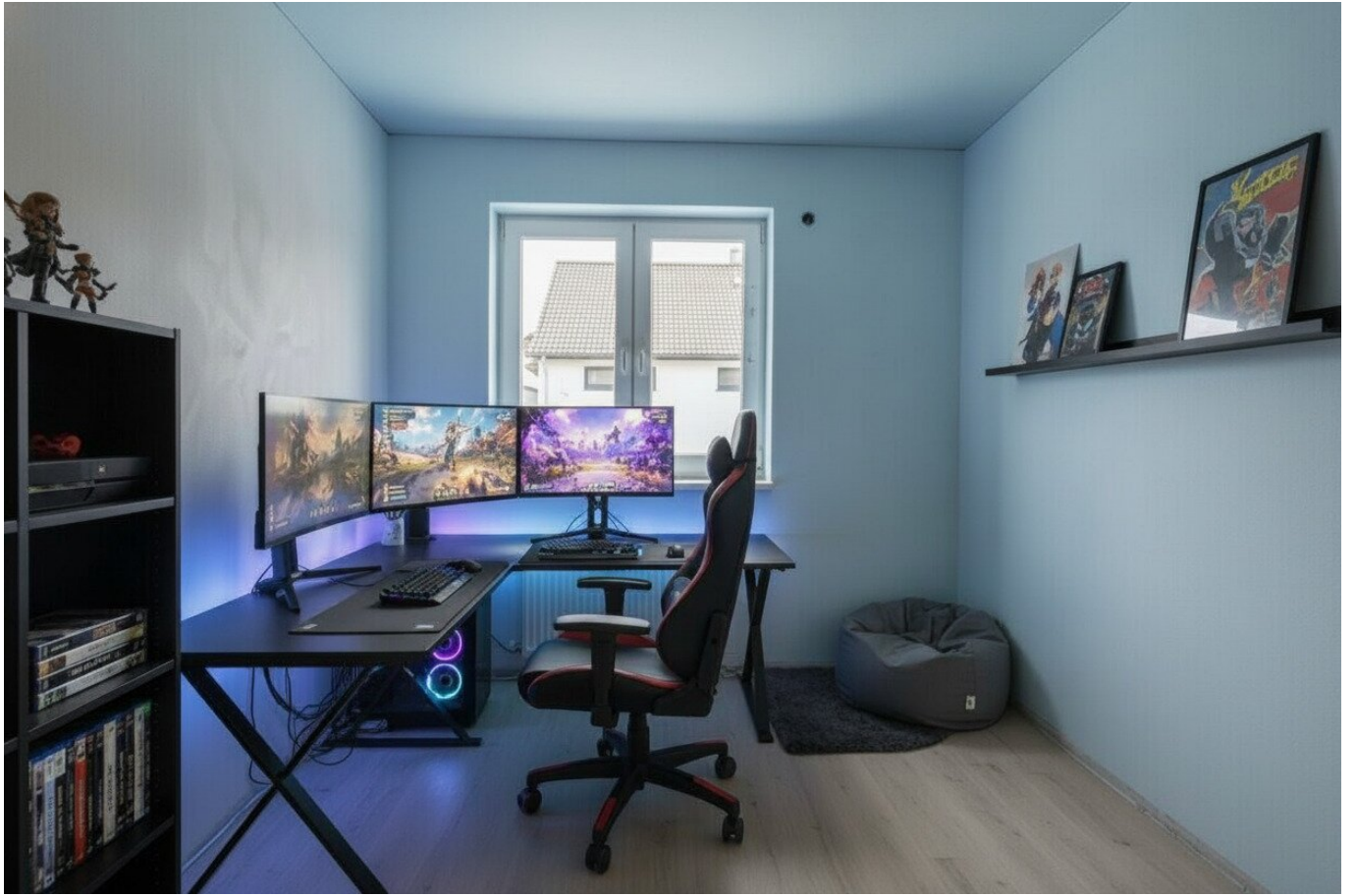






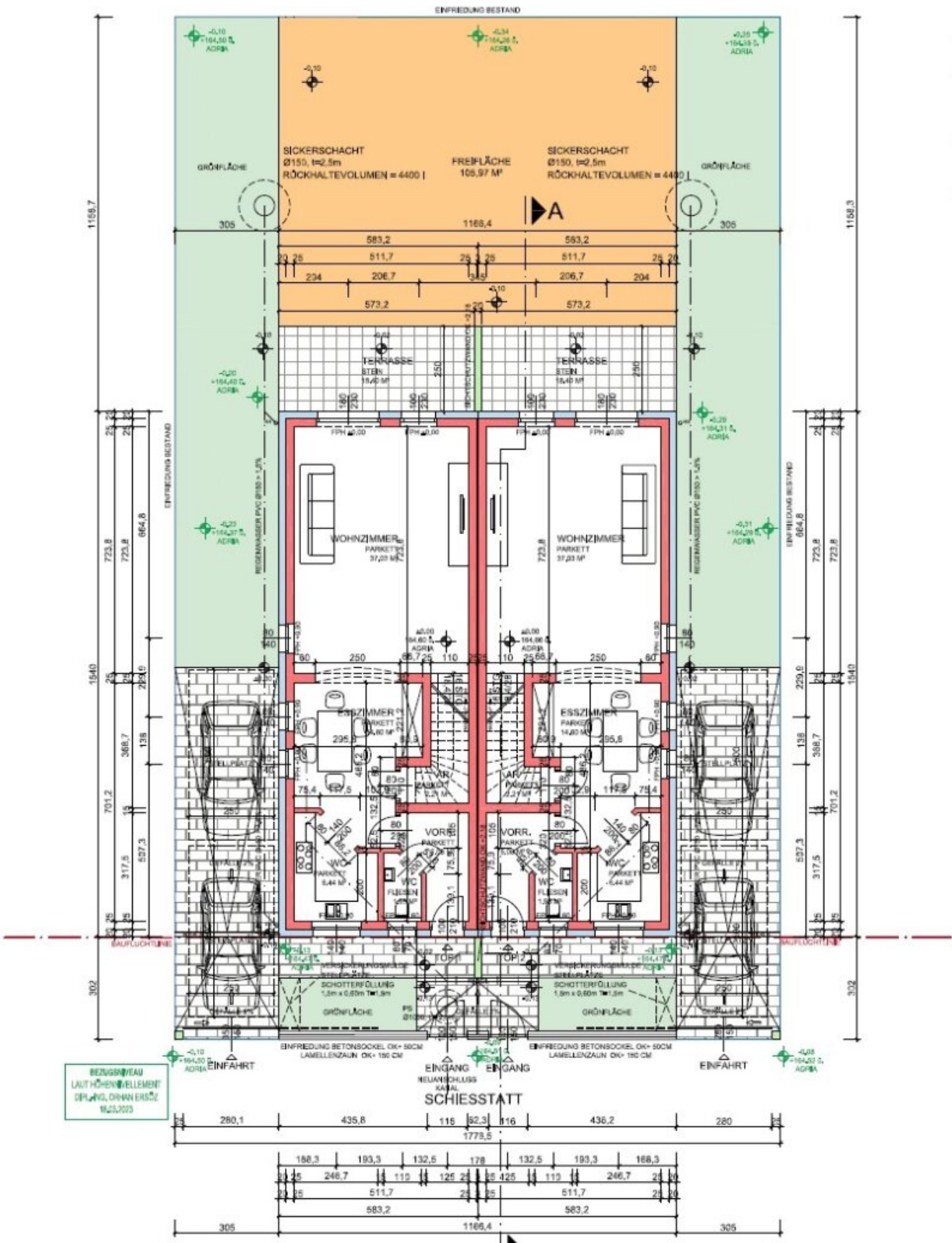








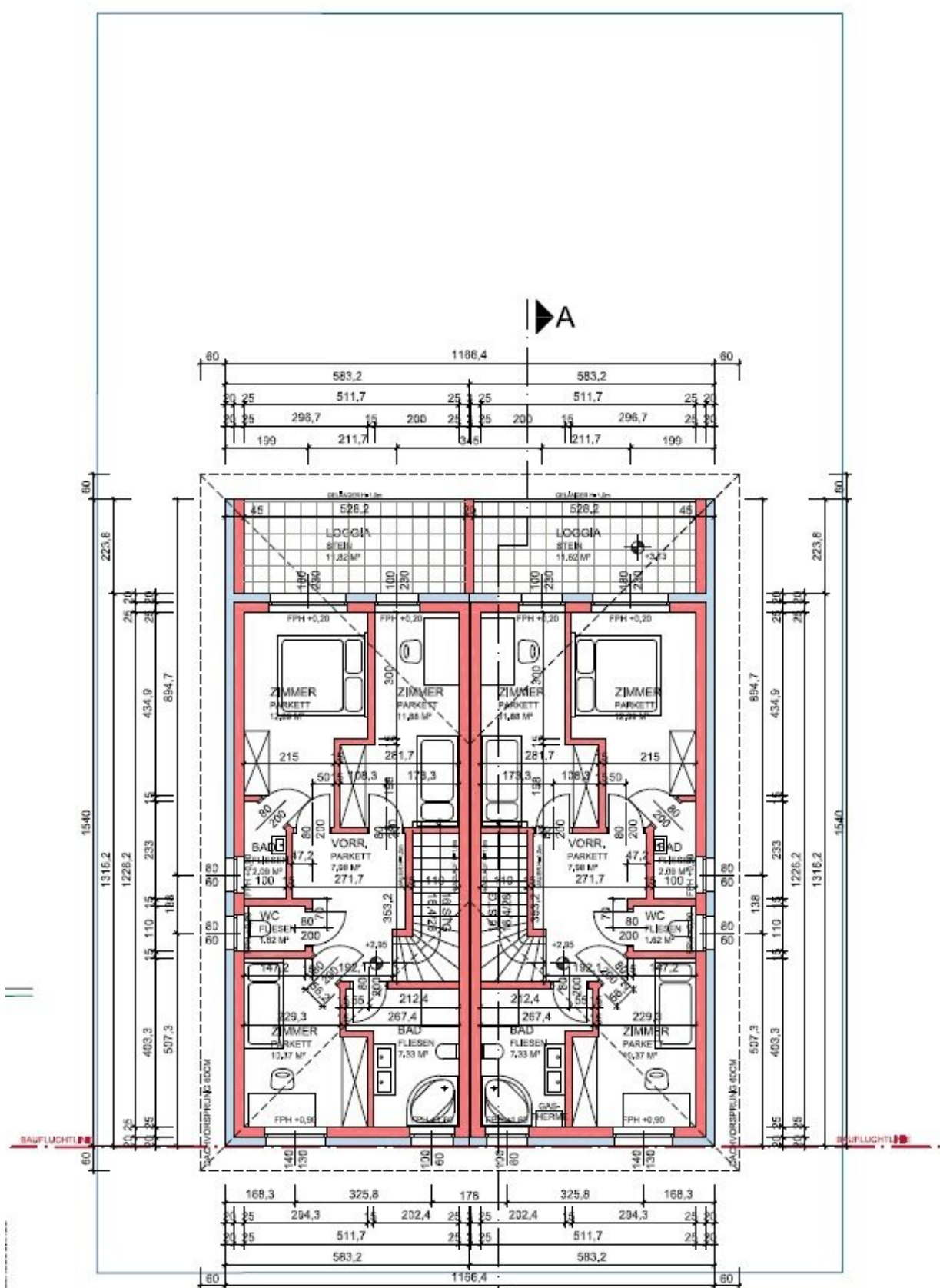




BEZUGSNIVEAU  
LAUT HÖHENWERTUNG  
GELÄNDE, ORDNUNG ERST  
14.03.2023

ERDGESCHOSS M 1:100

A  
1:1  
1:2  
1:3



OBERGESCHOSS M 1:100



# Objektbeschreibung

## Zum Haus

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in **Seyring**, Niederösterreich! Diese moderne „belagsfertige“ **Doppelhaushälfte** bietet Ihnen auf großzügigen **ca. 107,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt – und das zu einem attraktiven **Kaufpreis von EUR 459.998,00**.

Das Haus **besticht** durch erstklassige **Ausstattung** und **durchdachtes Design**. **Drei bis vier helle Zimmer** bieten ausreichend Platz für die ganze Familie oder kreative Arbeitsbereiche. Die **offene Wohnküche** lädt zu geselligen Stunden ein und wird zum Herzstück des Hauses. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten mit **Blick ins Grüne** und entspannen Sie anschließend auf der **Terrasse** oder dem Nordbalkon. Der **private Garten** ist eine **grüne Oase**, ideal für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden.

**Modernste Annehmlichkeiten** wie **Fußbodenheizung** sorgen für **wohlig Wärme** in den kalten Monaten. **Zwei separate WCs** und **ein Badezimmer mit Fenster**, Badewanne, Waschbecken und Dusche bieten **höchsten Komfort** für die ganze Familie. Kabel- und Satelliten-TV Verkabelung sind bereits vorhanden, sodass Sie sofort in Ihre Lieblingssendungen eintauchen können.

Für Ihre Fahrzeuge stehen **zwei Stellplätze** zur Verfügung – praktisch und sicher. Die **Verkehrsanbindung** ist ideal: **Bus und Bahnhof** sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Kindergarten, Spielplatz und Schule – perfekt für Familien mit Kindern.

Diese **Doppelhaushälfte** ist ein echtes Schmuckstück und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden. Der **Erstbezug** garantiert, dass Sie alles in einem **neuwertigen Zustand** vorfinden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem **einzigartigen Angebot** in Seyring und sichern Sie sich Ihr neues **Traumzuhause** in einer **grünen und ruhigen Umgebung** mit **exzellenter Anbindung!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

## Aufschließungs- und Anschlusskosten

Die **Aufschließungskosten** von ca. EUR 20.000,00 sind im Kaufpreis inbegriffen. Die

**Anschlusskosten** sind noch an die **Energielieferanten** zu bezahlen und von der **Gemeinde** wird eine **Kanaleinmündungsabgabe** (Ergänzungsabgabe) verrechnet.

## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, SAT-Kabeln** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

## Verkehrsanbindung

Die **Schnellbahnstation (S2)** befindet sich im Ort (ca. **7 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 mit Absprache mit dem Eigentümer.

## **Weitere Details**

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Einige Bilder sind KI generiert, wie z.B.: Vorder- und Gartenansicht, sowie in den Innenräumen.

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

[Wertimmobilien Consulting KG.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.](#)

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

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

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

Universität <7.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **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