Doppelhaushälfte mit Garten, Kamin & ganz viel Wohlfühlfaktor im idyllischen Seyring



Haus mit großzügig geschnittenem Garten

Objektnummer: 5722

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	143,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	55,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	519.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

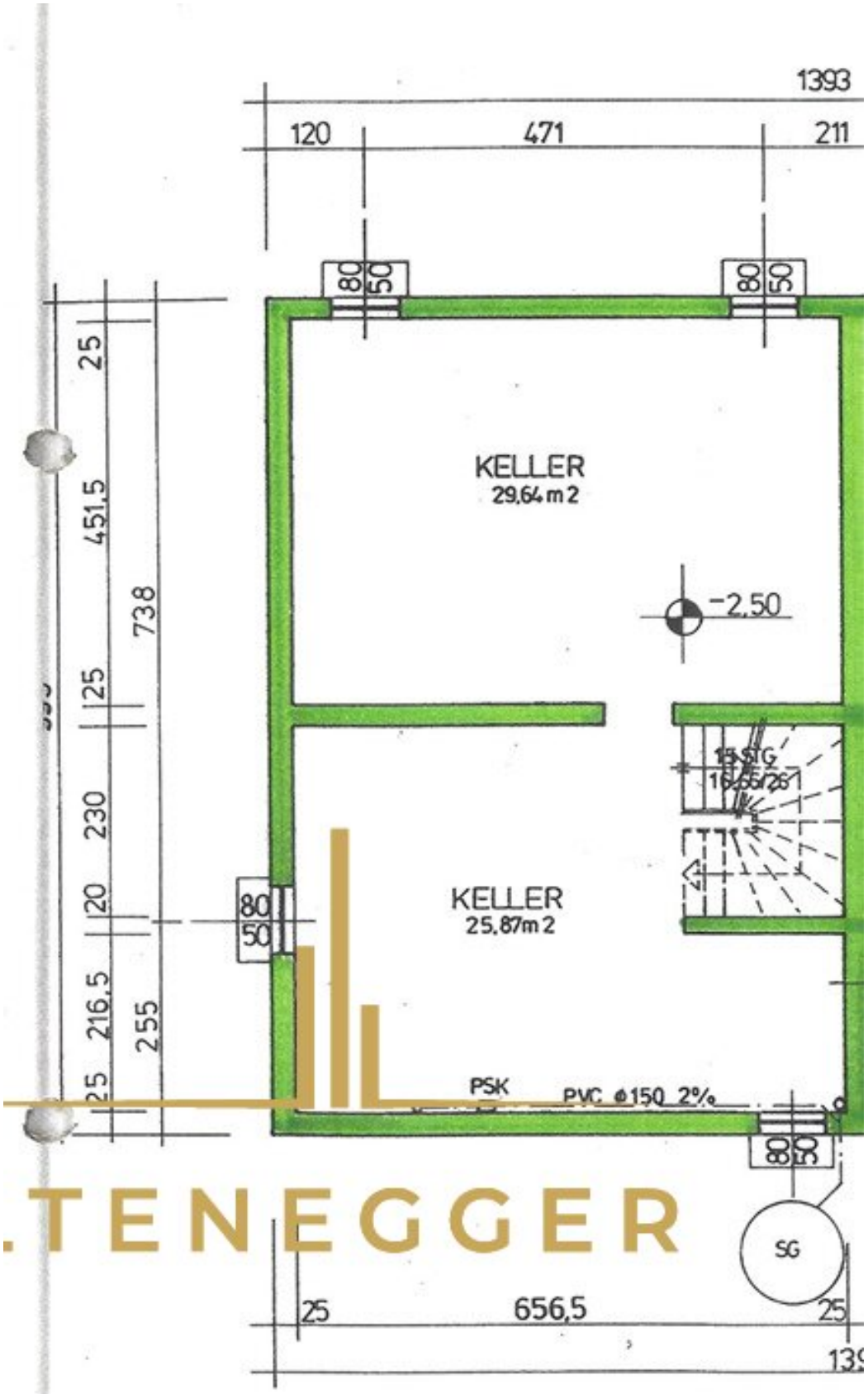

KALTENEGGER


KALTENEGGER

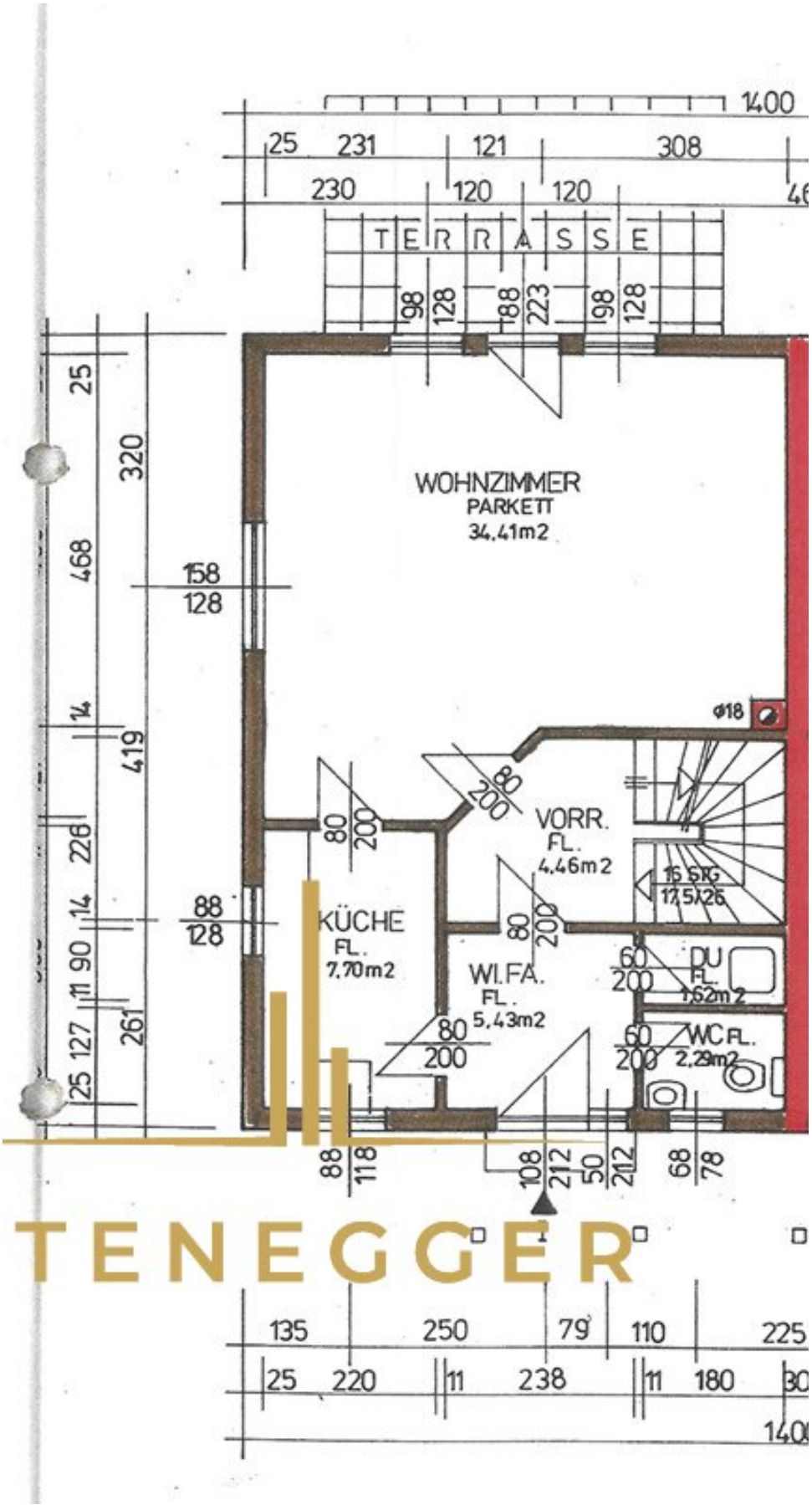


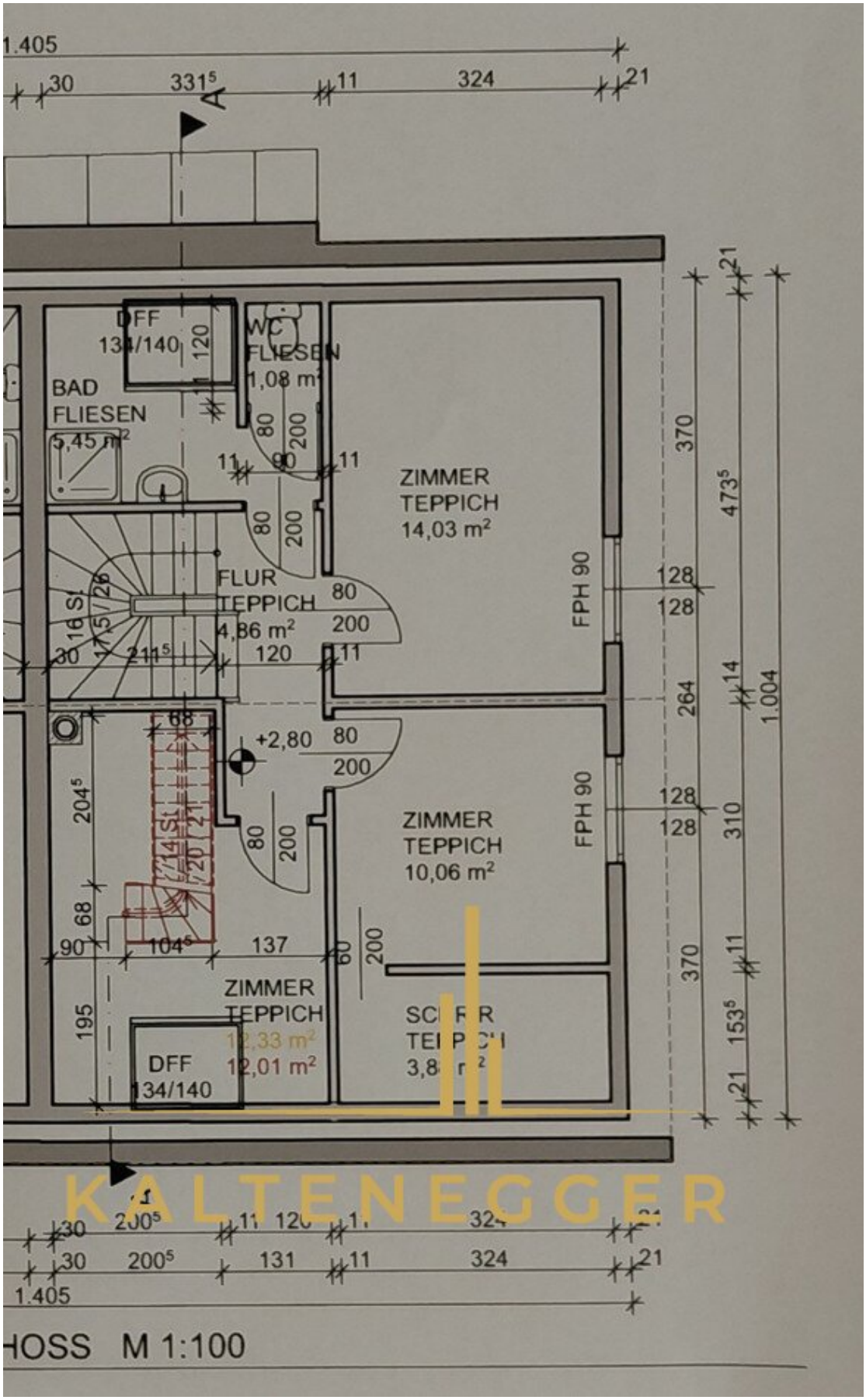

KALTENEGGER

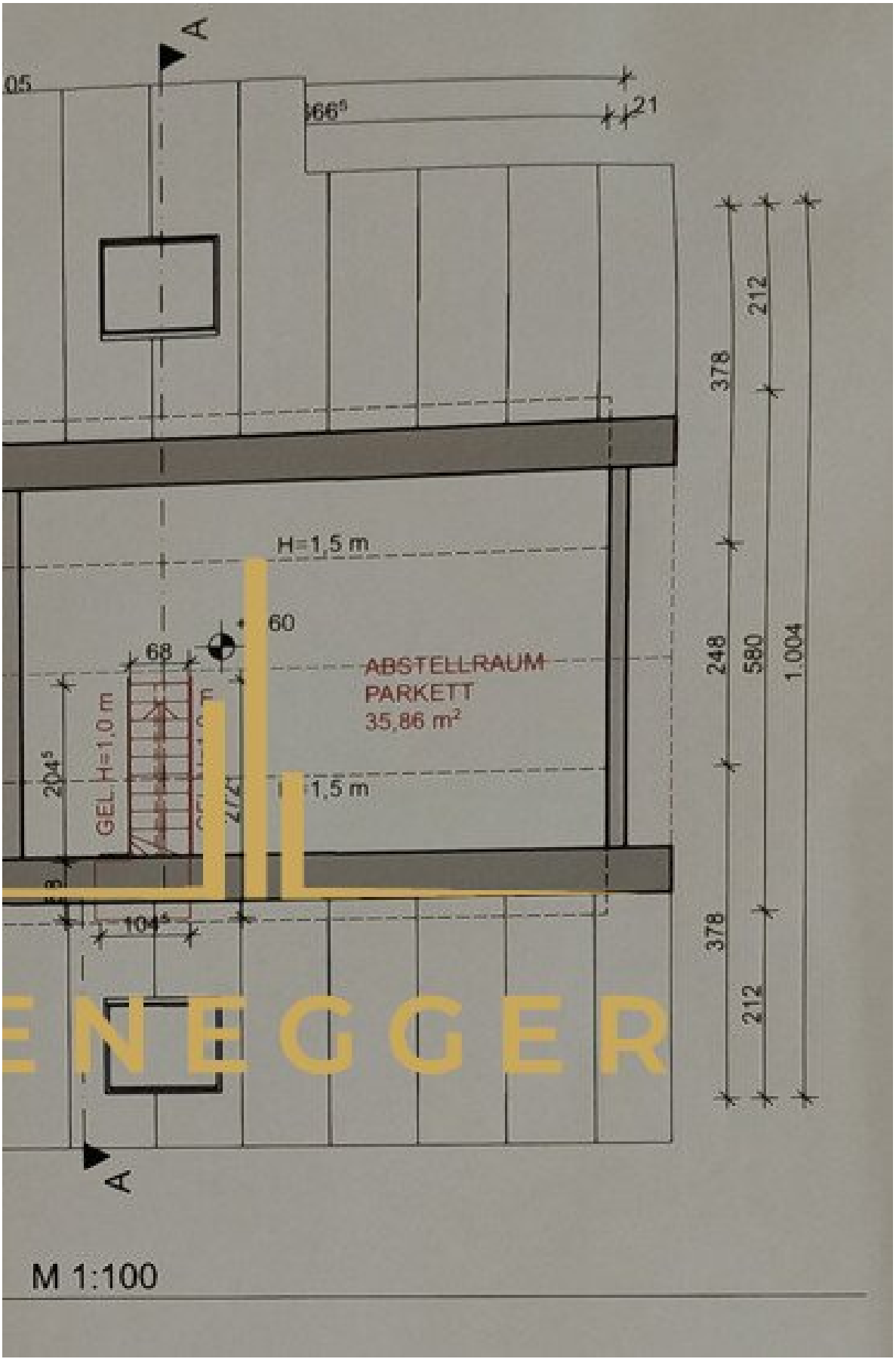

KALTENEGGER


1393
120
471
211
80
50
80
50
25
451,5
738
125
230
20
216,5
255
25
KELLER
29,64 m2
-2,50
18 STG
19/55/26
KELLER
25,87 m2
80
50
PSK
PVC ø150 2%
80
50
SG
25
656,5
25
139

.TENEGGER


1400
25 231 121 308
230 120 120
TERRASSE
98 128 188 223 98 128
WOHNZIMMER
PARKETT
34,41m2
VORR.
FL.
4,46m2
KÜCHE
FL.
7,70m2
WI.FA.
FL.
5,43m2
DU
FL.
1,62m2
WC FL.
2,29m2
Ø18
15 STG
17,5x26
TENEGGER


1.405
30
331⁵
11
324
21
A
DFF
134/140
120
WC
FLIESEN
1,08 m²
BAD
FLIESEN
5,45 m²
80
200
11
90
ZIMMER
TEPPICH
14,03 m²
FLUR
TEPPICH
4,86 m²
16 St
175 / 26
211⁵
120
+2,80
68
204⁵
14 St
20 / 21
ZIMMER
TEPPICH
10,06 m²
FPH 90
128
370
473⁵
264
14
1.004
310
68
90
104⁵
137
ZIMMER
TEPPICH
12,33 m²
12,01 m²
195
DFF
134/140
153⁵
200⁵
131
KALTENEGGER
HOSS M 1:100


A
H=1,5 m
60
68
ABSTELLRAUM
PARKETT
35,86 m²
GEL. H=1,0 m
1,5 m
204⁵
104⁵
378
212
248
580
1.004
A
M 1:100

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Ihnen alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Ich darf Ihnen eine entzückende Immobilie präsentieren, die viele Ihrer Bedürfnisse erfüllen und Ihr Herz höher schlagen lassen wird. Das Haus in der beliebten und naturbelassenen Gegend von Seyring ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein gepflegtes Zuhause suchen.

Eine Besonderheit: Das Einfamilienhaus verfügt über einen ideal geschnittenen Garten, der Ihnen kreative Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Veranstalten Sie die besten Grillfeste oder genießen Sie einfach nur Ihre Ruhe und lassen Sie Ihre Seele baumeln. Nutzen Sie die Möglichkeit um sich als Selbstversorger auszuprobieren und pflanzen Sie Ihr Lieblingsgemüse-, und Ihre Lieblingskräuter in den Hochbeeten an. Der Garten ist der perfekte Ort um den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen wahrzunehmen.

Durch die ideale Bauweise und die großflächigen Fenster ist das Haus von früh bis spät mit ausreichend Licht erfüllt, der **Kamin** im Wohnzimmer garantiert eine absolute Wohlfühlatmosphäre.

Das Holzriegel-Fertigteilhaus wurde **1991** errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Kellergeschoss (KG) ca. 55,51 m²

- Vorraum - Zugang zu allen 3 Räumen
- Raum
- Raum
- Raum

Erdgeschoss (EG) ca. 55,91 m² zuzüglich der Terrassenfläche mit ca. 18 m²

- Flur ca. 5,43 m²

- WC ca. 2,29 m²
- Bad/Dusche ca. 1,62 m²
- Küche ca. 7,70 m²
- Vorraum ca. 4,46 m²
- Wohnzimmer ca. 34,41 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 18 m²

Obergeschoss (OG) ca. 51,37 m²

- Flur ca. 4,86 m²
- Bad ca. 5,45 m² + WC ca. 1,08 m²
- Zimmer ca. 14,03 m²
- Zimmer ca. 10,06 m² mit Schrankraum ca. 3,88 m²
- Zimmer ca. 12,01 m² mit Aufstieg auf den Dachboden

Dachgeschoss (DG) ca. 35,86 m²

- Abstellraum ca. 35,86 m² -vielseitig nutzbarer Zusatzraum

Die **Wohnnutzfläche** beträgt ca. 143,14 m², der Keller hat ca. 55,51 m².

Die **Küche** ist mit einem Spülbecken, einem Geschirrspüler, einem Backrohr, einem Kühl-, und

Gefrierschrank, sowie einem Elektrokochfeld ausgestattet.

Highlights:

- **Südlich ausgerichtete Gartenoase:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.

- **Parkplatzsuche adé:** Ausreichend Stellplätze befinden sich auf der Straße. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus.

- **2-Scheiben-Isolierverglasung-Holzfenster oder VELUX Kunststoff-Dachschrägefenster:** Diese lassen das Haus durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind fast alle mit **Außenrollläden** ausgestattet. Eine angenehme Belüftung des Hauses ist garantiert.

- **Ideal geschnittener Garten:** Hier können Sie sich gärtnerisch austoben und Ihre Ideen umsetzen.

- **Einbruchsarme Gegend:** ..dennoch ist eine große Sicherheitstüre eingebaut.

- **Kamin:** Wohlige Wärme und Gemütlichkeit in den kälteren Monaten. Das Knistern des Feuers schafft romantische Stunden.

- **Klimaanlage:** Um heiße Sommertage ideal zu überbrücken, befindet sich in den 3 Zimmern im Obergeschoss, sowie am Dachboden jeweils eine.

- **Küche:** In gepflegtem Zustand. Kulinarische Verwöhnung für Ihre Gäste.

- **Begehbarer Kleiderschrank:** Ein Traum jeder Frau. Das Schlafzimmer ist direkt mit diesem verbunden.

- **Keller:** Für Waschtage und zum Verstauen der Sachen, die man nicht alltäglich benötigt. Auch ein Fitnessraum würde sich ideal eignen.

- **Fliesen und Laminatböden:** Sie verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.

- **Diverse Sitzmöglichkeiten im Garten:** Für lauschige Stunden im Sommer und Winter. Ein Grillfest ist bei Alt & Jung beliebt.

- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.

- **Ausblick:** Jeder Tag wird zum Erlebnis wenn man den atemberaubenden Blick auf die umliegenden Felder bereits am Morgen genießt.

- **Selbstversorger aufgepasst:** Nutzen Sie die Hochbeete um sich selbst Ihre Lieblingsernte zu schaffen.

- **2 Badezimmer + 2 WCs:** An Waschräumen und Hygienebereichen mangelt es nicht.

- **Stauraum im Gartenbereich:** Fahrräder, Rasenmäher und Gartenequipment erfreuen sich über ihren Platz.

- **Entspanntes Heizen:** Eine Gasheizung ist installiert, angenehme Wärme von unten mittels Fußbodenheizung im oberen Badezimmer und im Erdgeschoss im Vorraum, Badezimmer und WC.

- **Solaranlage am Dach:** Dient der Warmwasseraufbereitung, mit Speicher, absolut kostensparend und sehr gewinnbringend.

- **Sprechanlage mit Videofunktion:** Neu installiert, um stets die Kontrolle zu haben.

Energieausweis:

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines

Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **31.03.2033**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **57,0** kWh/m²a; **B**: fGEE: **0,87**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort, während die gute Anbindung an umliegende Städte und Infrastruktur Ihnen alle Möglichkeiten für einen komfortablen Alltag bietet.

Nahversorgungsgeschäfte (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Trafik, Post, etc.) sind mit dem Auto oder Rad gut erreichbar.

Für alle Shoppingsfans befindet sich das beliebte G3-Shoppingcenter nur ca. 3,60 km entfernt.

Ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule befinden sich direkt in der Gemeinde Seyring. Weitere höhere Schulen befinden sich in Gerasdorf oder Wolkersdorf.

Der beliebte Gerasdorfer Badeteich ist in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Lassen Sie sich von diesem entzückenden Haus verzaubern und erleben Sie wie es ist wenn ein Haus Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise miteinander vereint. Mit den großzügigen Räumlichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet es Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diesen Wohntraum zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.