MODERNE NEU DOPPELHAUSHÄLFTE: mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Eigengarten, Terrasse, Schnellbahnnähe



Vorderansicht

Objektnummer: 7984/379

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,16 m²
Nutzfläche:	151,96 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	179,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,64
Kaufpreis:	499.980,00 €
Provisionsangabe:	

17.999,28 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4



Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

VERMITTLUNG

FINANZIERUNG

BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at




Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

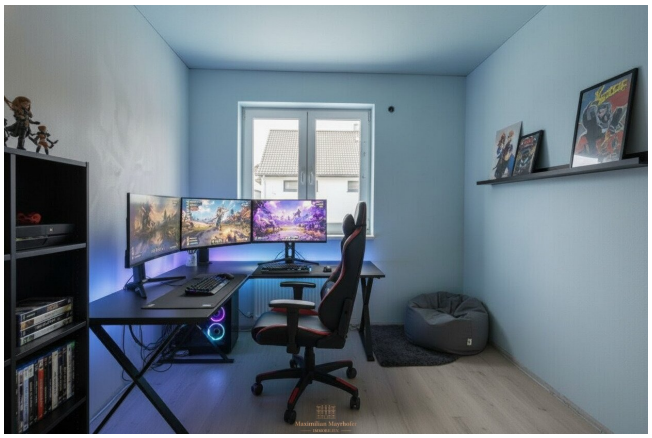

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





















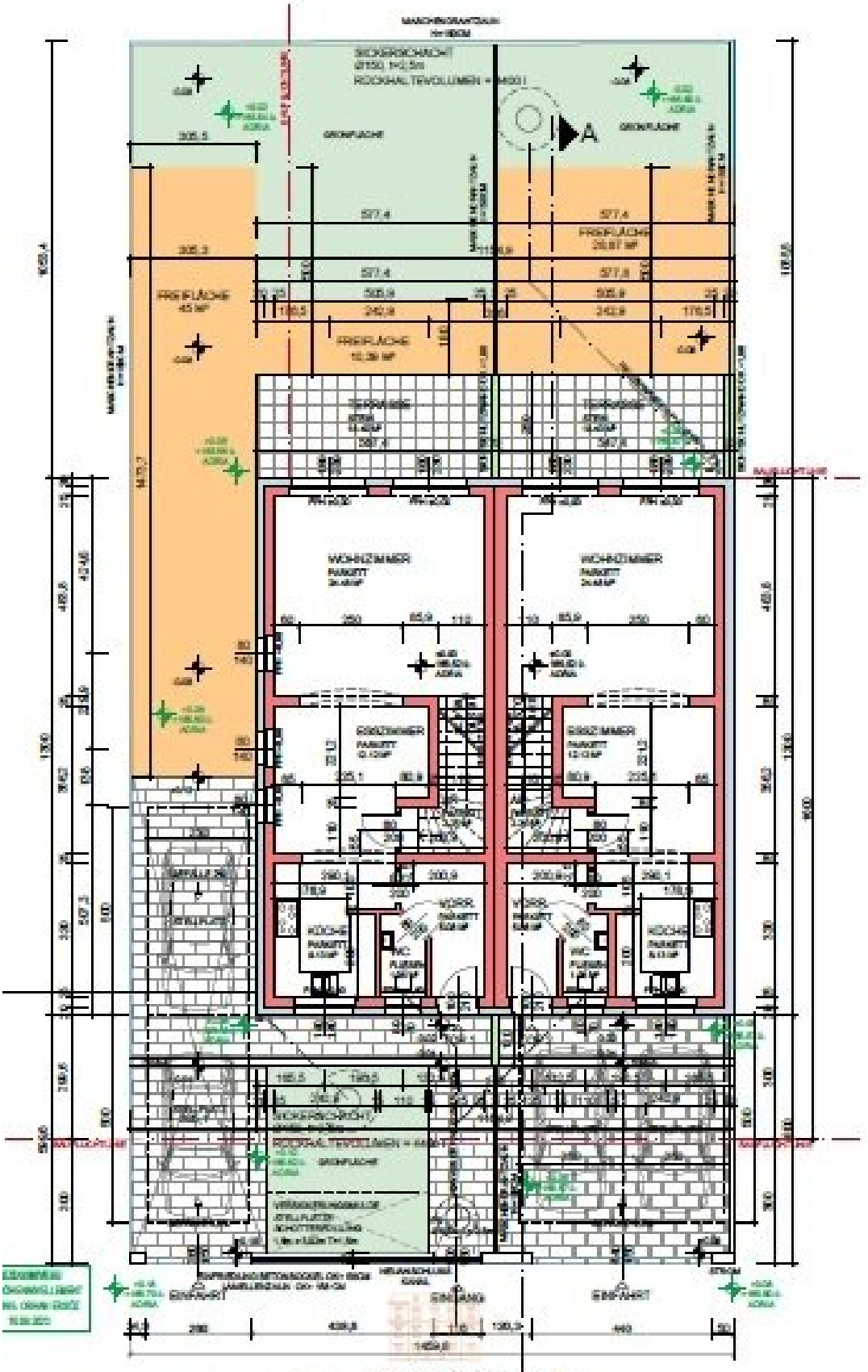

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN





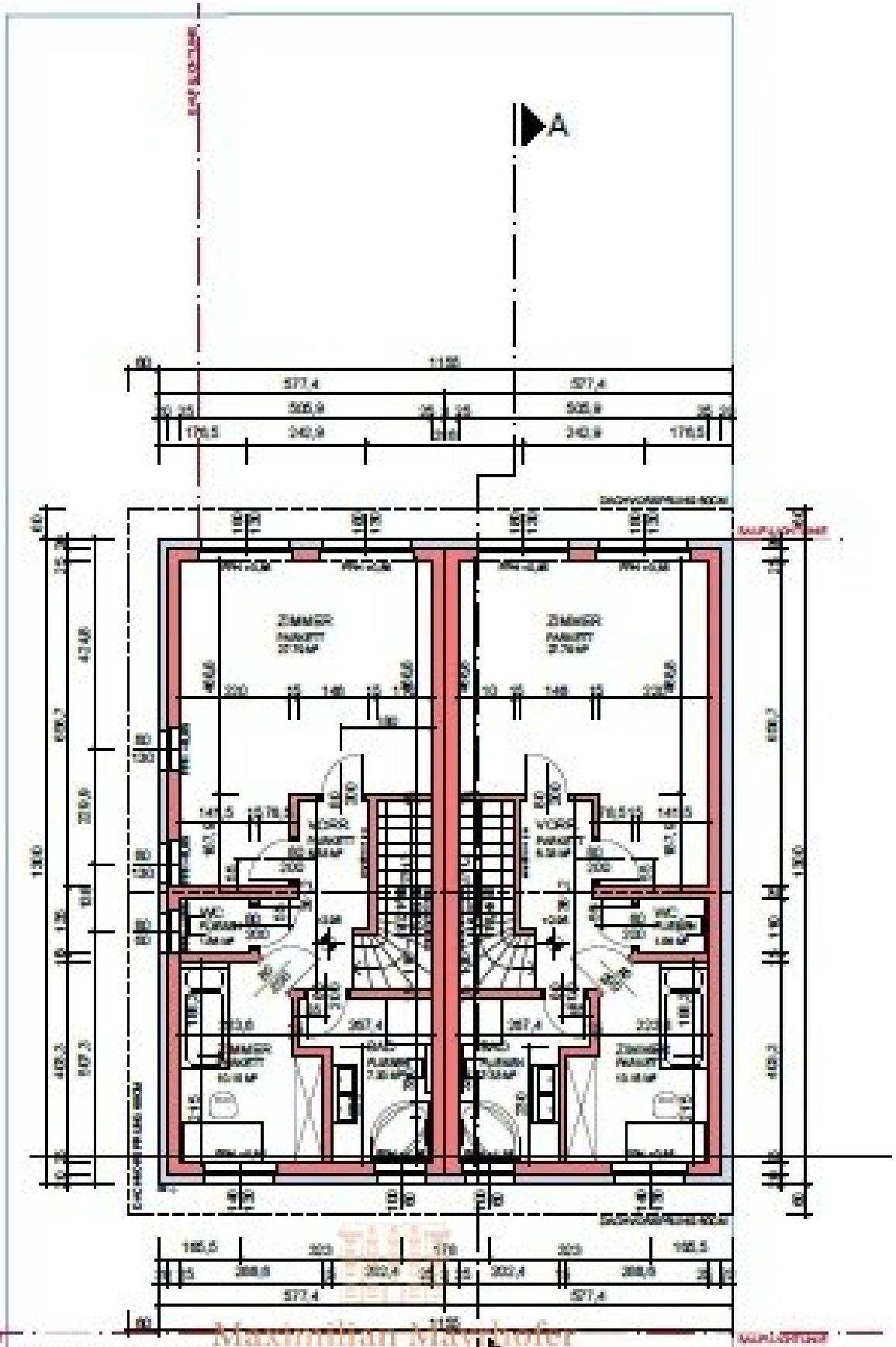

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



ERDGESCHOSS M 1:100

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



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 m² Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt – und das zu einem attraktiven **Kaufpreis von EUR 499.998,00.**

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 **wohlige 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** lieg 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 Volkschule, 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 Tratitonsbuch 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.

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.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

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