ERSTBEZUG: Moderne nieder Energie-Doppelhaushälfte mit Garten, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung



Gartenansicht

Objektnummer: 7984/397

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m²
Nutzfläche:	167,05 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	499.998,00 €
Provisionsangabe:	

17.999,93 € 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




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

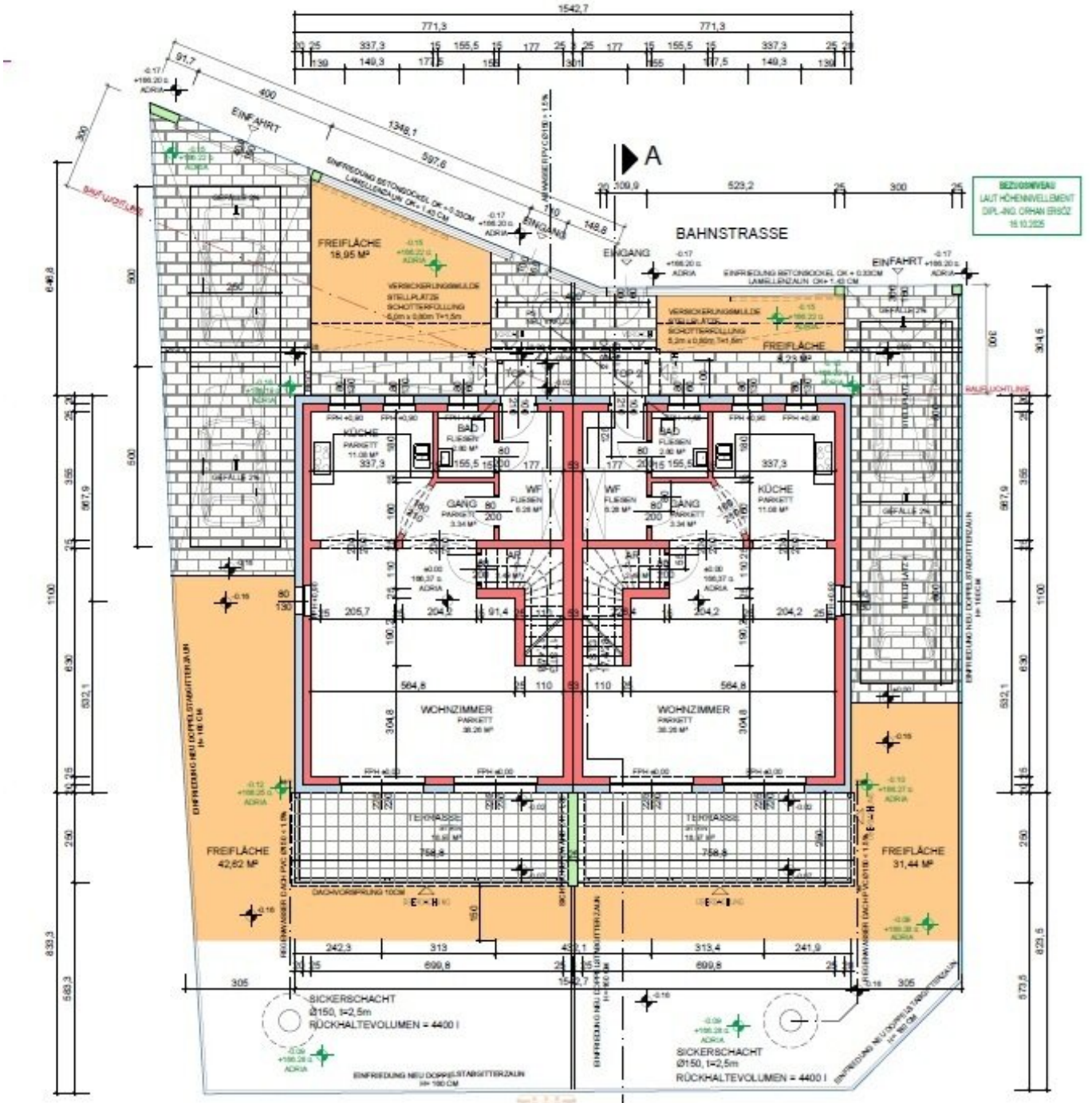

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

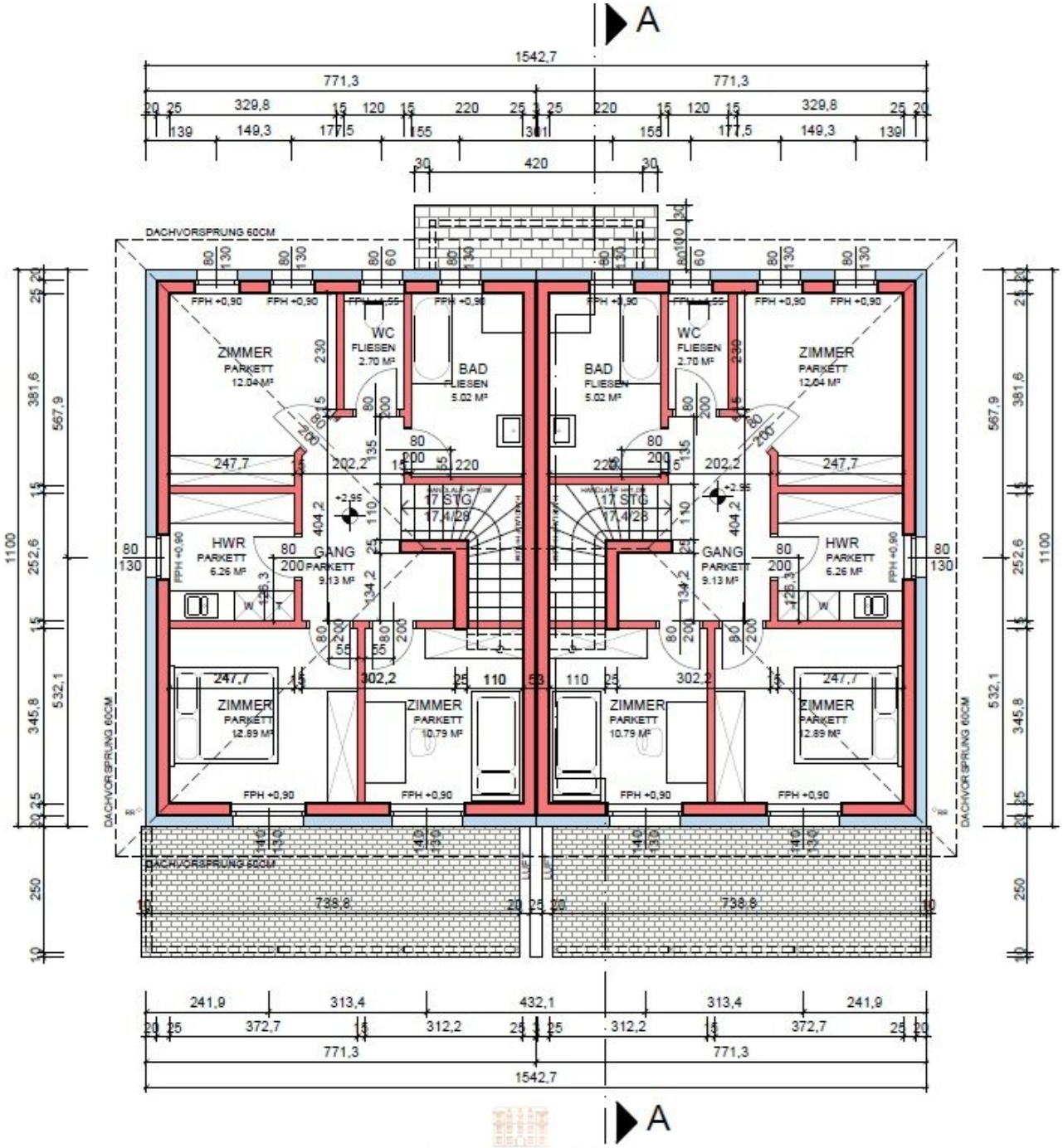

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



ERDGESCHOSS M 1:100

Maximilian Mayrhofer IMMOBILIEN



OBERGESCHOSS M 1:100

Objektbeschreibung

Zum Haus

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in Seyring – **modern, großzügig, belagsfertige** und bereit für den **Erstbezug.**

In angenehmer **Lage** von **2201 Seyring** erwartet Sie diese **attraktive Doppelhaushälfte**, die **modernen Wohnkomfort** mit einem entspannten **Lebensgefühl** verbindet. Auf rund **ca. 123,00 m² Wohnfläche** und mit insgesamt **vier Zimmern** bietet das Haus **reichlich Platz** für Paare, Familien und alle, die sich den **Wunsch** nach einem **eigenen Zuhause** mit **Garten** erfüllen möchten.

Der **Erstbezug** macht diese Immobilie besonders **reizvoll**: Sie sind die **ersten Bewohner** und können Ihre neue **Wohnwelt** von Anfang an ganz nach **Ihren Vorstellungen gestalten**. Die **durchdachte Raumaufteilung** schafft ein angenehmes **Zusammenspiel** aus **gemeinschaftlichem Wohnen** und **persönlichen Rückzugsbereichen**. Ob **gemütliche Stunden** mit der Familie, ein entspanntes Frühstück oder ein Abend mit **Freunden** – hier findet jeder **Anlass** den passenden Platz.

Ein besonderes **Highlight** ist der **eigene Garten**. Er eröffnet **Raum** zum **Durchatmen**, **Spielen** und **Entspannen** und lässt sich ganz nach Ihren **Wünschen** gestalten. Die **Terrasse** erweitert den **Wohnbereich** ins **Freie** und lädt dazu ein, **sonnige Tage** und **laue Abende** in privater Atmosphäre zu **genießen**. So wird das **Zuhause** nicht nur zum Ort des **Wohnens**, sondern zu einem persönlichen **Rückzugsort** im Grünen.

Mit **zwei Bädern** und **zwei WCs** ist auch der Alltag angenehm **organisiert**. **Diese Ausstattung** bietet **zusätzlichen Komfort** für Familien und Gäste und sorgt besonders am Morgen für mehr **Flexibilität**. **Zwei Stellplätze** direkt bei der Immobilie **runden das Angebot** ab und machen das Ankommen unkompliziert.

Auch die **Lage** überzeugt durch ihre **Alltagstauglichkeit**. **Bus** und **Bahnhof** bieten **praktische** Verbindungen für den Weg zur Arbeit, in die Umgebung oder in Richtung Stadt. Arzt, **Kindergarten** und **Schule** befinden sich in der Nähe und machen **Seyring** zu einem **attraktiven Wohnort** für **Familien** ebenso wie für Menschen, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Diese **Doppelhaushälfte** vereint **Erstbezug, großzügige Wohnfläche** und **private Außenbereiche** mit einer gut **erreichbaren Infrastruktur**. Ein **Zuhause**, das **Raum** für neue **Pläne** und **viele schöne Momente** bietet.

Kaufpreis (belagsfertig): EUR 499.998,00

Entdecken Sie die **Möglichkeiten dieses Hauses** und lassen Sie sich von seinem **Potenzial überzeugen.**

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. **13 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. 400 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 <6.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap