

**TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS -> in Seyring –
Erstbezug mit Garten und bis zu 6 Zimmern!**



Blick vom Garten zum Haus

Objektnummer: 25650

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Seyring
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,87 m ²
Nutzfläche:	304,12 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	478,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	649.990,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	9,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



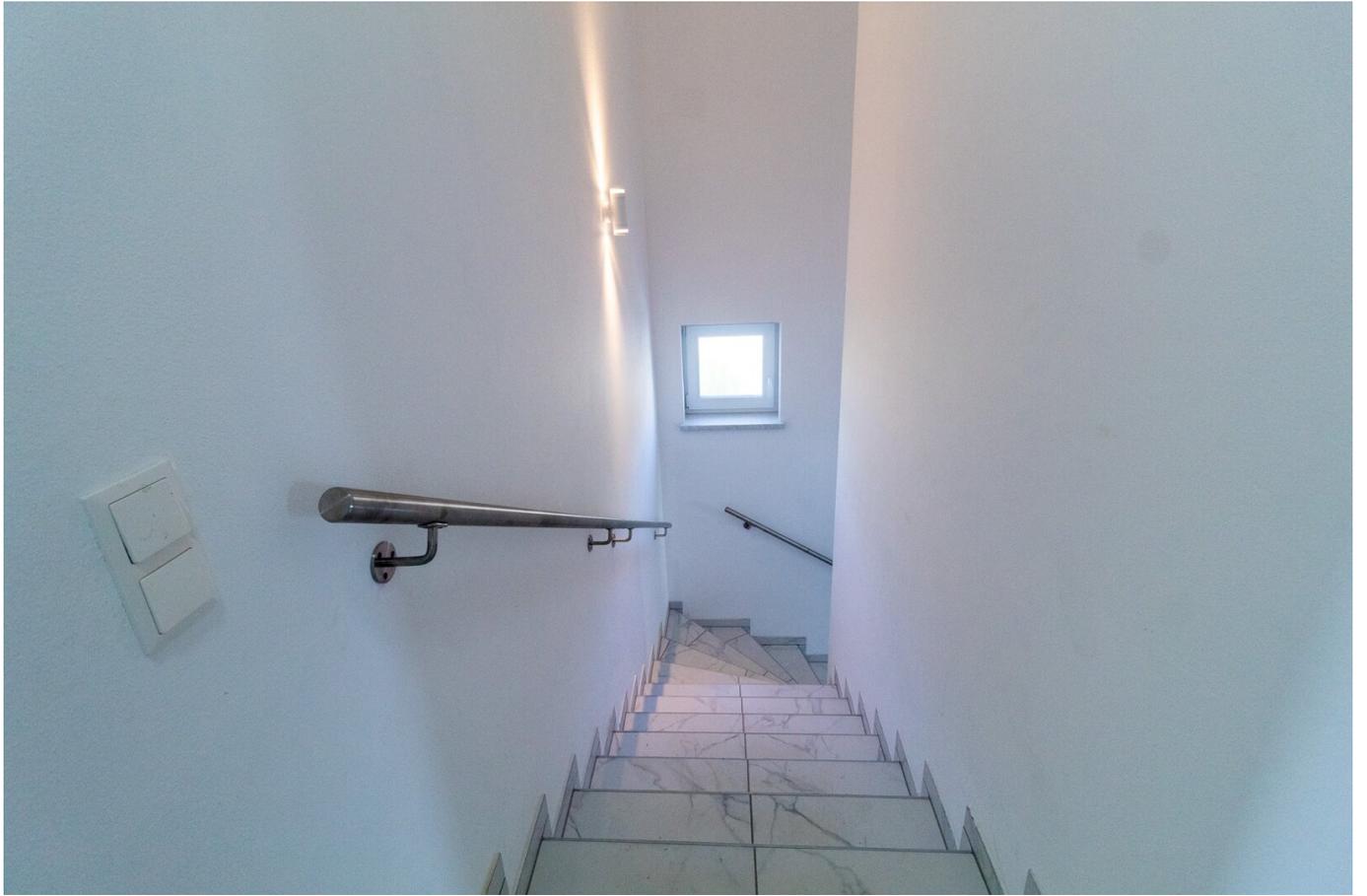
Michael Fath



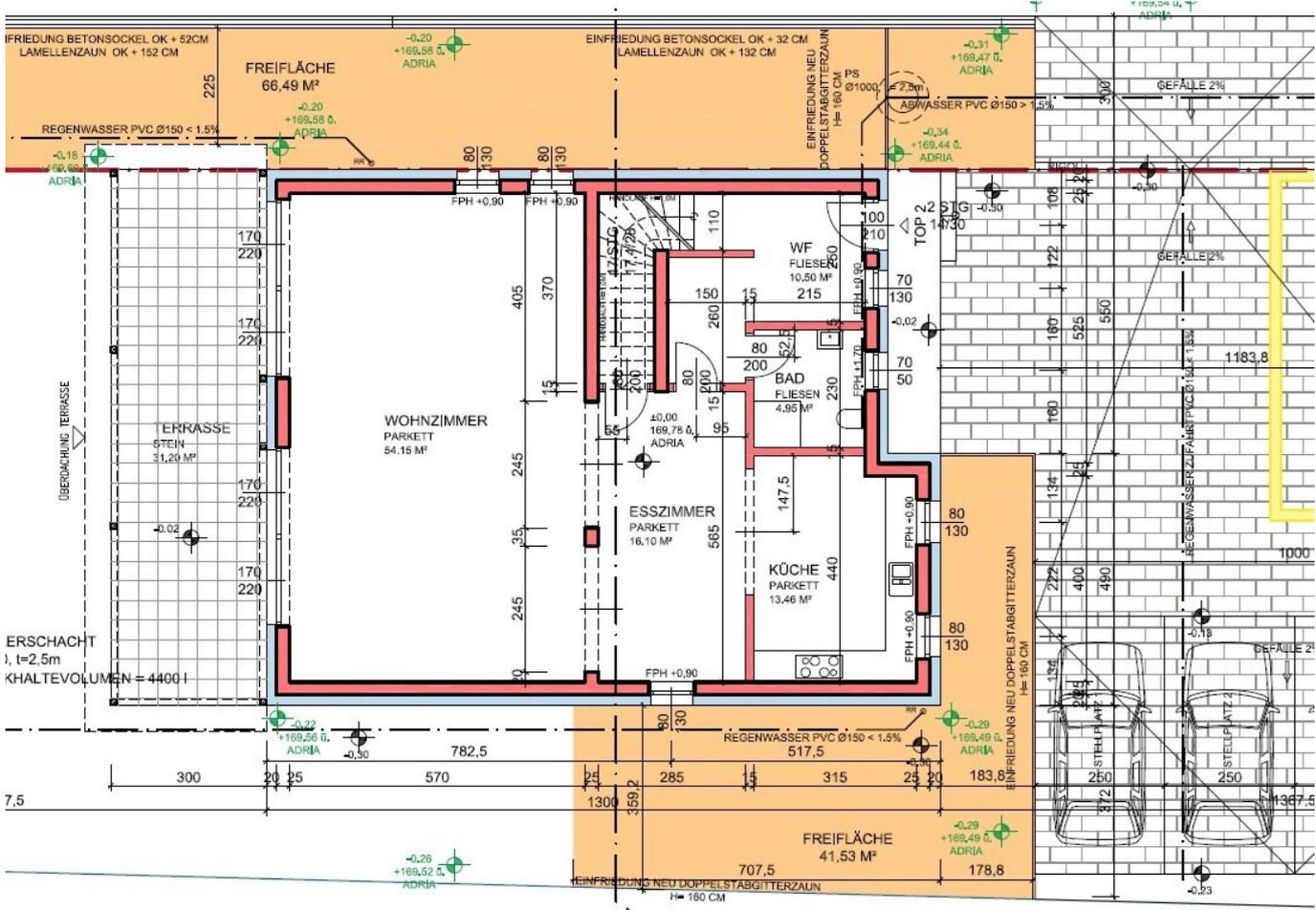


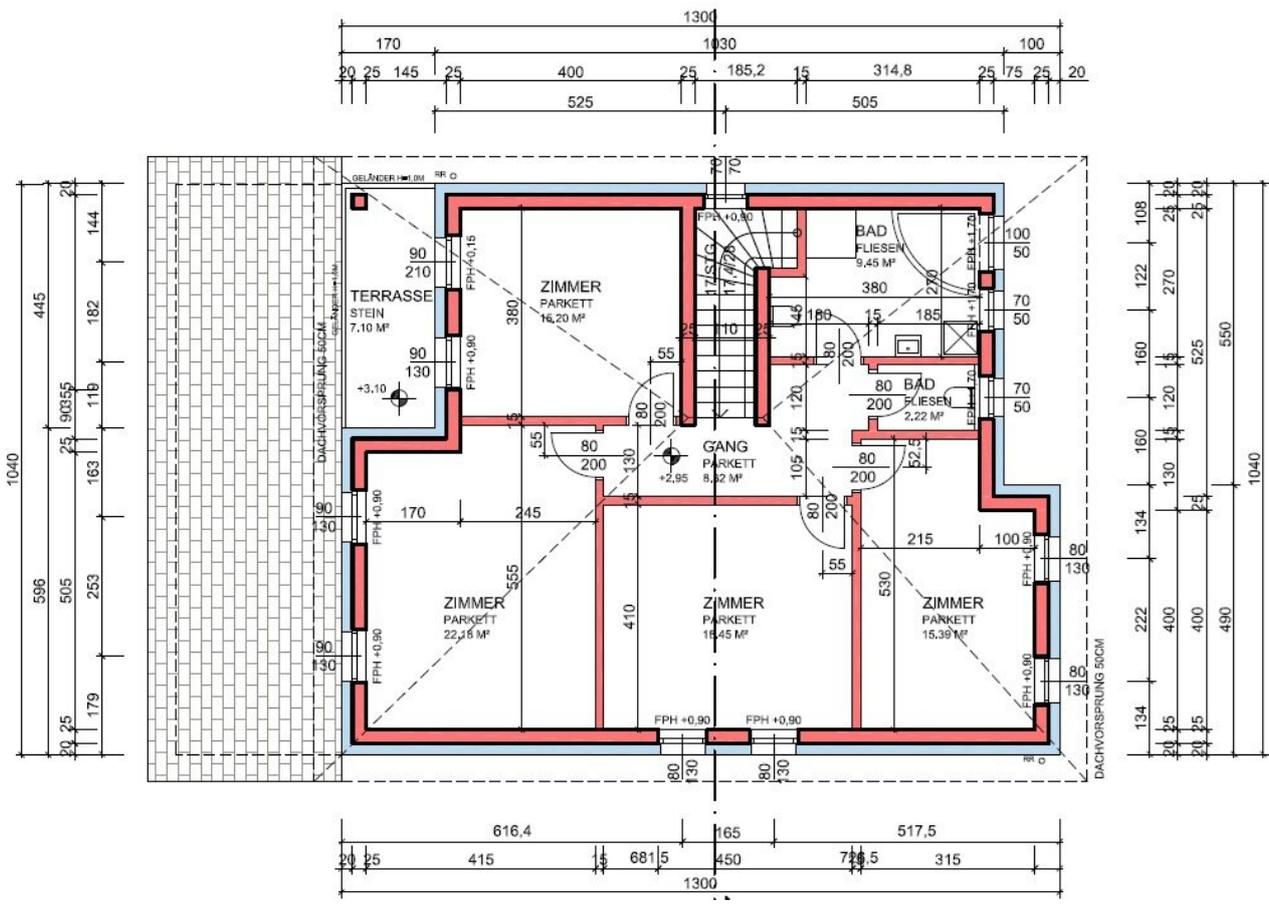












Objektbeschreibung

Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen **Traumhaus** in 2201 Seyring, Niederösterreich! Dieses **beeindruckende Einfamilienhaus** bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben zu beginnen, sondern auch einen **Lebensraum**, der sowohl **Komfort** als auch **stilvolles Wohnen** vereint.

Mit einem **Kaufpreis** von **EUR 649.990,00** und einer **großzügigen Nutzfläche** von **ca. 304,12 m²**, der **Gartenbereich** hat eine **Größe** von **ca. 478,00 m²** ist dieses Haus **ideal für Familien** oder Paare, die **viel Platz** und eine **erstklassige Ausstattung** suchen. Der **Erstbezug** garantiert Ihnen **modernes Wohnen ohne Kompromisse**.

Die **Immobilie** verfügt über insgesamt **6 lichtdurchflutete Zimmer**, die Ihnen **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** bieten – sei es als **Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, oder Schrankraum**. Die **offene Wohnküche** ist das **Herzstück des Hauses** und lädt dazu ein, gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Die beiden **eleganten Bäder** sind mit **hochwertigen Fliesen** ausgestattet und bieten mit einer **Badewanne** und **Fenster** zusätzlichen Komfort. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Die **Fußbodenheizung** sorgt in den kühlen Monaten für **wohlige Wärme** und ein **angenehmes Raumklima**.

Ein weiteres **Highlight dieser Liegenschaft** ist der **wunderschöne Garten**, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Genießen Sie den **Ausblick ins Grüne** von einer der **zwei Terrassen**, die perfekt für Grillabende oder ein Frühstück in der Morgensonne geeignet sind.

Praktische Annehmlichkeiten wie **zwei Stellplätze** und **zwei WCs** runden das Angebot ab und machen **das Wohnen hier besonders komfortabel**.

Die **Verkehrsanbindung** ist **hervorragend** – ein **Bus verbindet** Sie schnell und unkompliziert mit der Umgebung, sodass Sie alle **Annehmlichkeiten der nahen Stadt** problemlos erreichen können.

In der **unmittelbaren Umgebung** finden Sie alles, was das Leben lebenswert macht: **Ärzte** und **Schulen** sind nur einen **Steinwurf entfernt**, was besonders für **Familien optimal** ist.

Dieses **Einfamilienhaus in Seyring** ist mehr als nur ein **Ort zum Wohnen** – es ist ein **Zuhause**, das **all Ihre Wünsche erfüllt**. Lassen Sie sich von dieser **einzigartigen Immobilie begeistern** und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**.

Ihr neues Leben wartet auf Sie!

Anschlüsse

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

Verkehrsanbindung

Die **Schnellbahnstation (S2)** befindet sich im Ort.

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. **200 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 Trätionsbuch 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

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 <4.500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap