

## **Ein Katzensprung nach Wien - Seyringer Doppelhaushälfte sucht nette Familie**



**Objektnummer: 7191/198**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	478.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	43,33 €
<b>USt.:</b>	8,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien







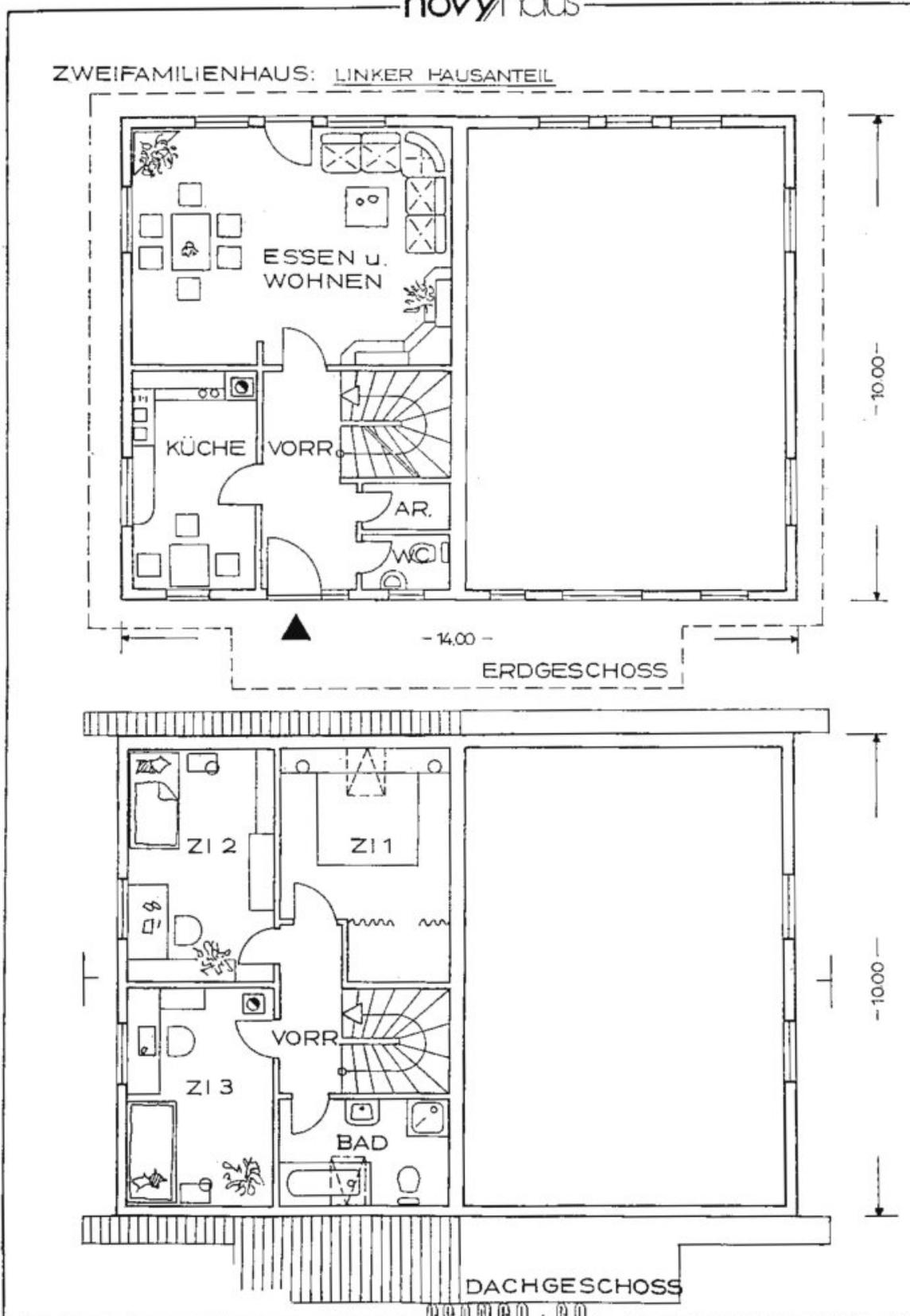






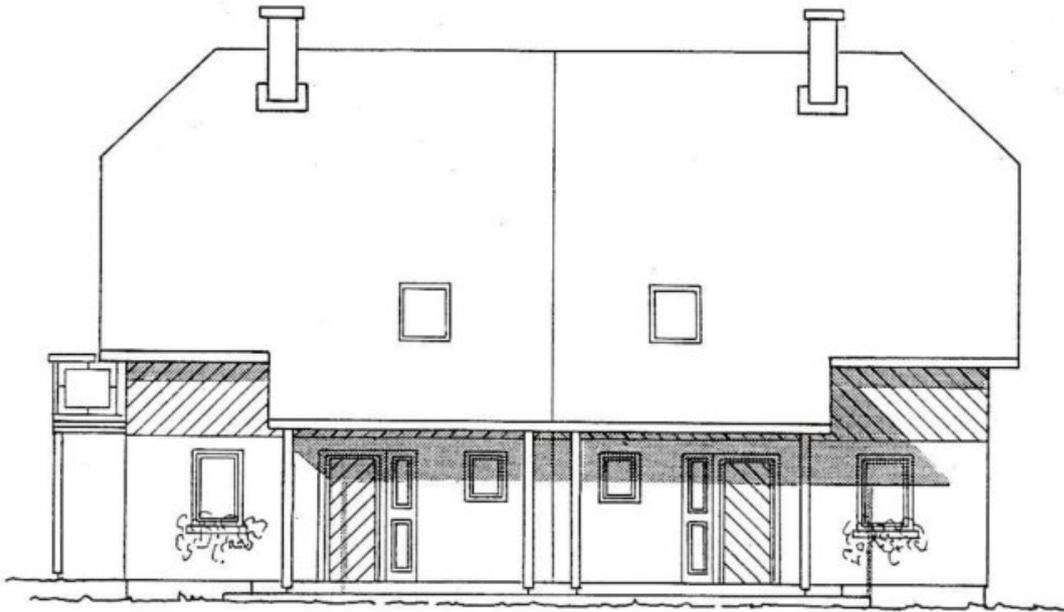


ZWEIFAMILIENHAUS: LINKER HAUSANTEIL

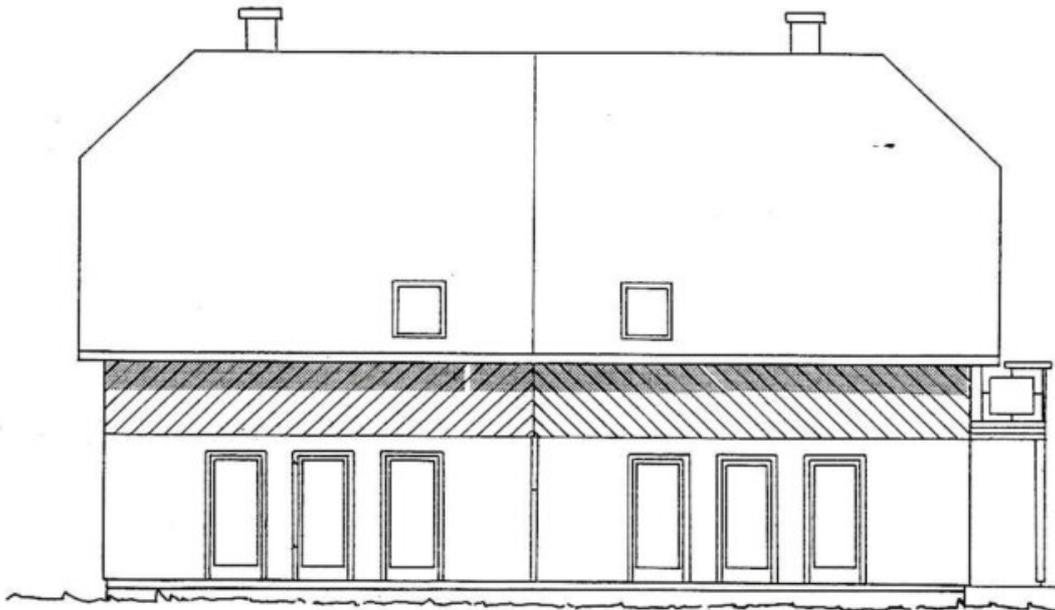


novyhaus

ZWEIFAMILIENHAUS



VORDERANSICHT

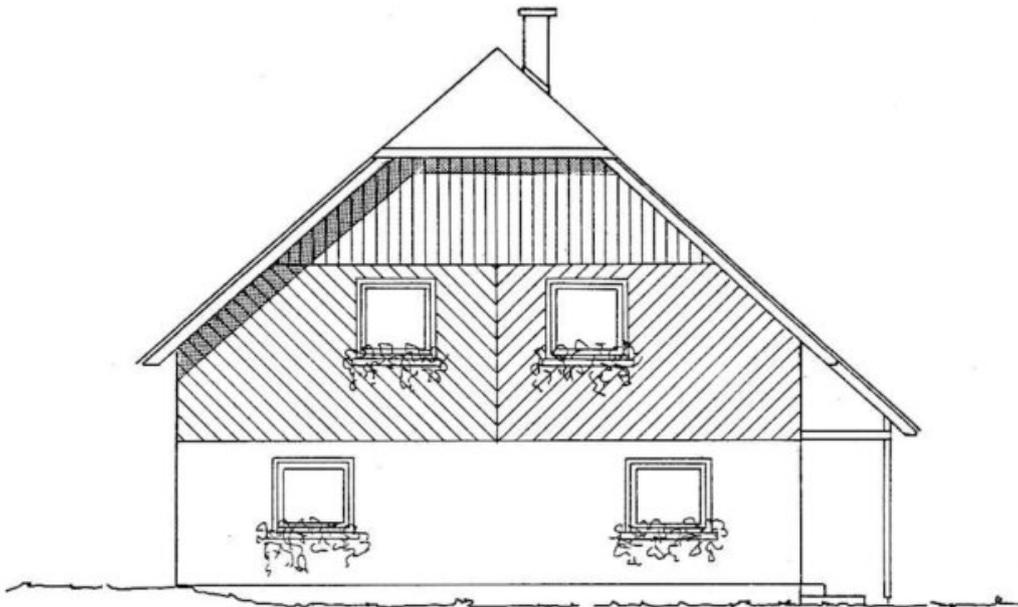


GARTENANSICHT

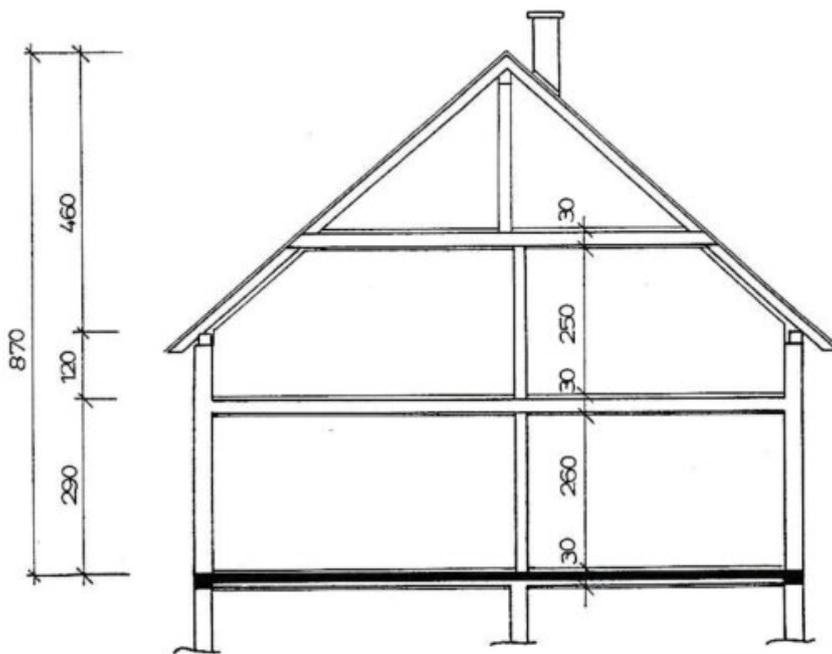
CSANGO & CO

novyhaus

ZWEIFAMILIENHAUS



SEITENANSICHT



SCHNITT

CSANGO & CO

## Objektbeschreibung

### Wohlfühlhaus sucht neue Bewohner!

Idyllisch liegt diese Doppelhausanlage am nördlichen Rand von Seyring. Bis auf ein paar kleine Windräder am Horizont sieht man hinter dem Haus lediglich viel Grün und Feld, soweit das Auge reicht.

Parkplatzsuche ade, Sie stellen sich einfach in Ihr Carport wenn Sie zu Hause ankommen. Neben dem Carport kann man auf der privaten Zufahrtstraße auch mit einem weiteren Fahrzeug stehenbleiben.

Über einen kurzen Zugangsweg gelangen sie zum überdachten Eingangsbereich der Sie sogleich in das geräumige Vorzimmer gelangen lässt.

Als zentraler Raum erreichen sie von dort aus jedes Zimmer sowie den ersten Stock über die angenehm begehbare Massivholztreppe.

Im Erdgeschoß sind neben dem Vorzimmer auch das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Sonnenterrasse, die separate Küche, die Toilette sowie ein Abstellraum situiert. Im Obergeschoß findet man 3 Räume, die derzeit als Kinderzimmer, Schlafzimmer und Ankleidezimmer mit integriertem Schrankraum genutzt werden, sowie das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Weiters gibt es auch noch einen Dachboden der als Stauraum genutzt werden kann.

Beschattung wird in diesem Haus ebenso groß geschrieben, denn alle Fenster, auch die Dachflächenfenster sind mit geschäumten Aluminium- Rollläden ausgestattet. So sperren Sie Sonne und Hitze im Sommer aus.

Das Haus wurde zusätzlich nachträglich mit einer Klimaanlage ausgestattet. Die Innengeräte im Schlafzimmer und Wohnzimmer platziert.

Auch eine schallbasierte Alarmanlage wurde seitens der Eigentümerin installiert und wacht über Haus und Heim.

Garten

Der Garten bietet einen großen Baum, der Schatten bietet und sich zum Anlehen einlädt. Zu den Nachbarn schützt eine große Hecke die Privatsphäre, wobei die Nachbarschaft sich sehr gut versteht. Ein großes Gartenhaus bietet Rasenmäher und vielen Gartengeräten Platz. Die Grillabende mit Familie und Freunden können kommen!

## Highlights

- Außenrollos an allen Fenstern
- Klimaanlage
- Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung
- Bewässerungsanlage
- Alarmanlage
- Ruhelage
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Qualitätsfertigteilhaus von NOVY

## EG:

- Wohnzimmer: ca. 30,89m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 9,12m<sup>2</sup>

- Küche ca. 12,77m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,64m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,04m<sup>2</sup>

## **OG:**

- Flur: ca. 4,86m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 14,03m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 14,30m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 12,33m<sup>2</sup> inkl. Schrankraum
- BAD: ca. 6,78m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

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 <3.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap