

**VERKAUFT - Leistbares Wohnwunder!**



**VERKAUFT**

Gerne vermittele ich auch Ihre Immobilie!

**Objektnummer: 979**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	61,00 m²
<b>Keller:</b>	32,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,10 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Terence Schell**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25





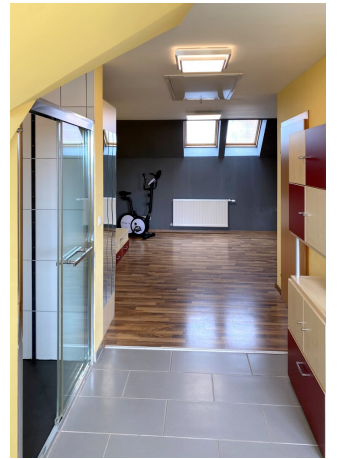
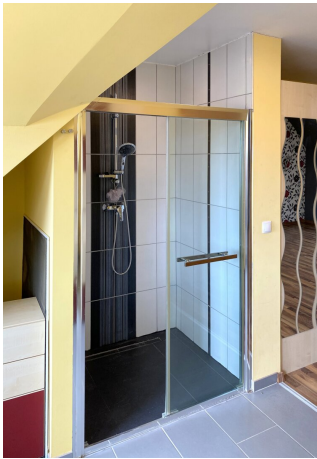












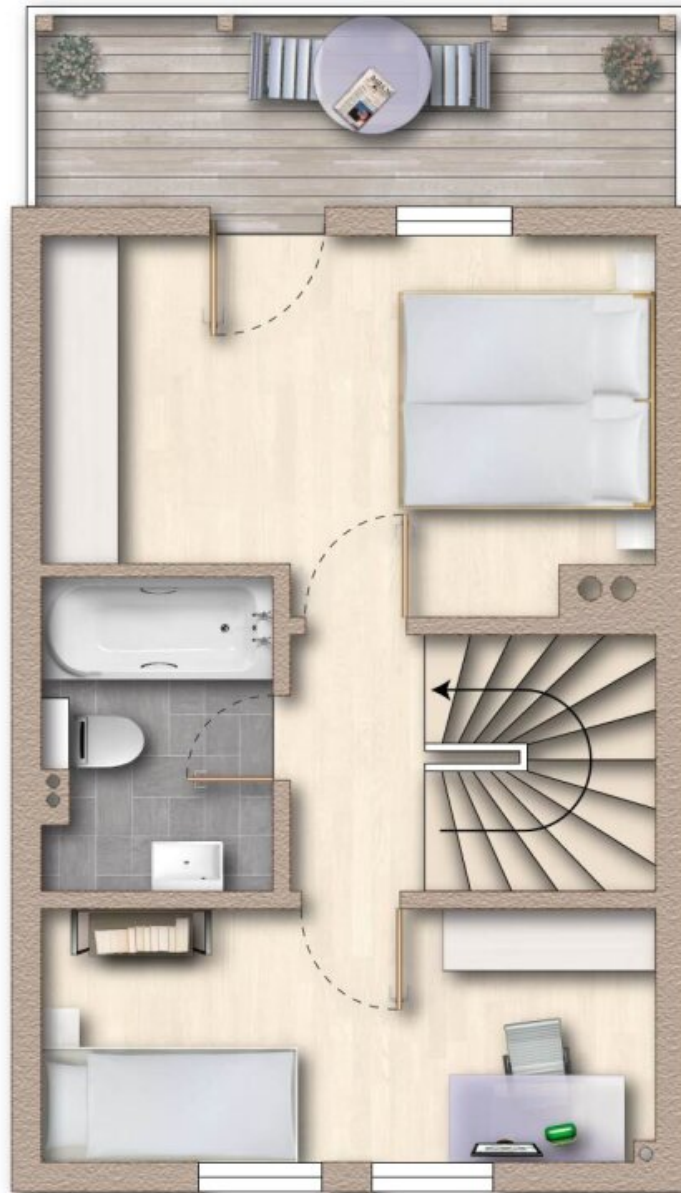


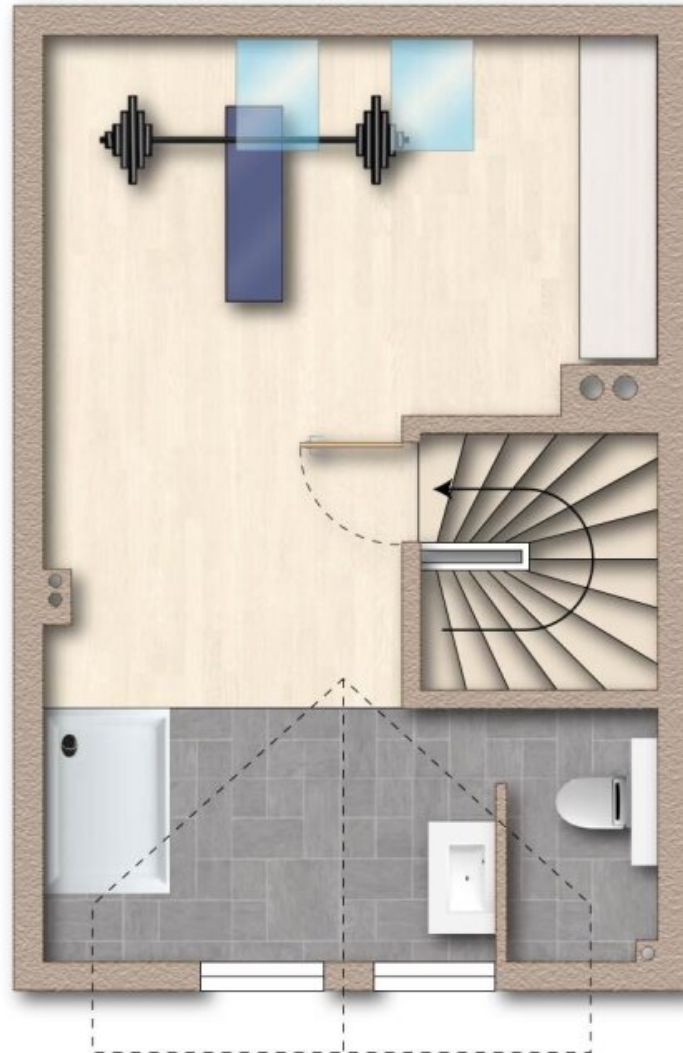








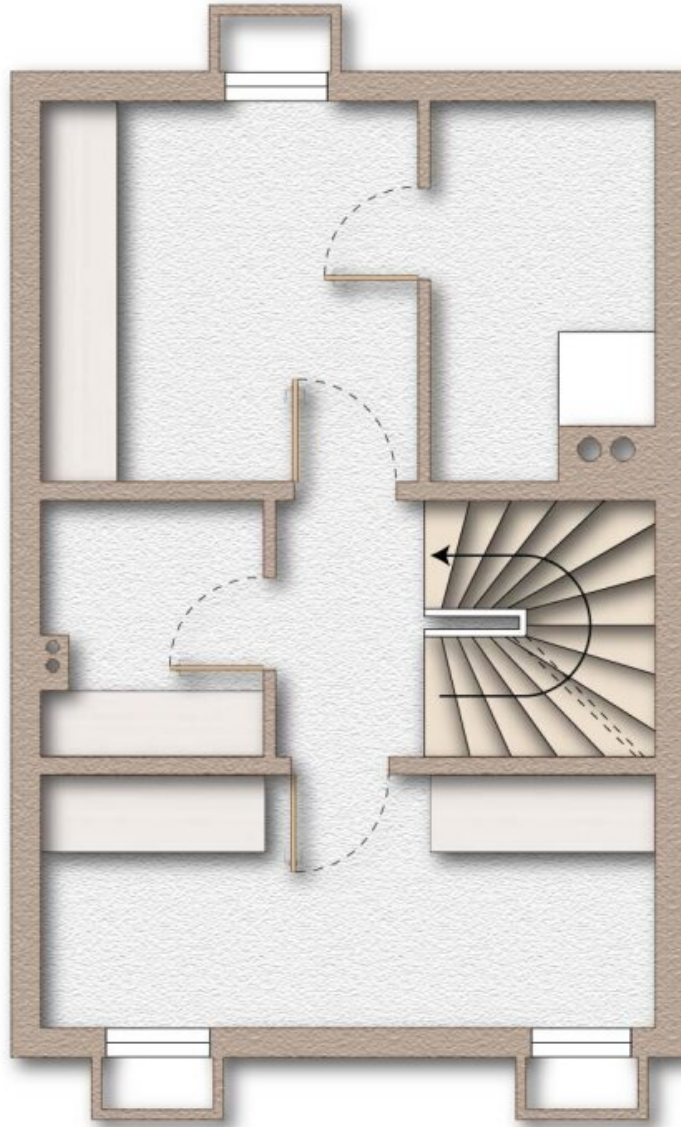




**RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5





ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Im beliebten Gerasdorfer Ortsteil Seyring wartet am ruhigen Siedlungsrand ein putziges Reihenhaus mit besonderem Charakter auf neue Bewohner. Mit knapp 126 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und 4 bis 5 Zimmern bietet es genau den Raum, den eine drei-köpfige Familie benötigt – oder alle anderen, die kompakt und doch großzügig wohnen möchten.

Schon vor dem Haus zeigt sich ein klarer Vorteil: Zwei eigene Autoabstellplätze direkt vor der Tür – in dieser Wohnanlage keine Selbstverständlichkeit.

Der Eingangsbereich führt Sie zunächst am Gäste-WC vorbei, dann öffnet sich bereits der gemütliche Wohnbereich. Die Küche gleich linker Hand ist funktional geschnitten und gut belichtet – mit einem Blickfenster zu den eigenen Parkplätzen. So behalten Sie das Geschehen vor dem Haus immer im Auge.

Im Anschluss an die Küche findet der Esstisch seinen Platz, und das restliche Erdgeschoss wird vom Wohnzimmer eingenommen. Der direkte Zugang in den kleinen Garten erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten auf angenehme Weise. Die Außenfläche ist überschaubar, aber bestens nutzbar – ob für eine Sitzlounge, die nächste Grillerei oder ein kleines Gartenprojekt.

Im Obergeschoss finden sich zwei Zimmer, wobei eines davon über einen charmanten Balkon verfügt – überdacht und somit auch bei leichtem Regen ein angenehmer Aufenthaltsort. Das andere Zimmer ist eher klein, hervorragend ist es für einen bequemen Schrankraum geeignet. Das Badezimmer liegt zentral zwischen den beiden Zimmern und ist mit Wanne, WC und Fenster ausgestattet – Licht und Frischluft inklusive.

Das Highlight des Hauses liegt ganz oben: Das ausgebaute Dachgeschoss bietet Loft-Flair pur und begeistert mit eigener Dusche und zusätzlichem WC. Ob als Rückzugsort für Teenager, Homeoffice oder Ihr persönlicher Master-Bedroom – hier stehen Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten offen. Wer möchte, kann den Raum sogar in zwei separate Bereiche teilen.

Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum für all die Dinge, die man im Alltag nicht ständig braucht – Waschraum, Werkstatt oder Hobbybereich lassen sich hier ganz unkompliziert unterbringen.

Und das Beste kommt zum Schluss: Der Kaufpreis von € 379.000,– macht dieses Haus zu einem echten Angebot.

Jetzt heisst es schnell sein - Rufen Sie mich an und vereinbaren einen Termin mit mir.

Der Preis: € 379.000,--



Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap