

Inserat ID: 158619 erstellt am: 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete Gesamtkosten:536.36€

Straße:

2201 Gerasdorf bei Wien Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 40m<sup>2</sup> Nutzfläche: 65m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

# MIETWOHNUNG in SCHNELLBAHNNÄHE mit Fußbodenheizung, Parkplatz und großem Kellerabteil



## Zur Wohnung

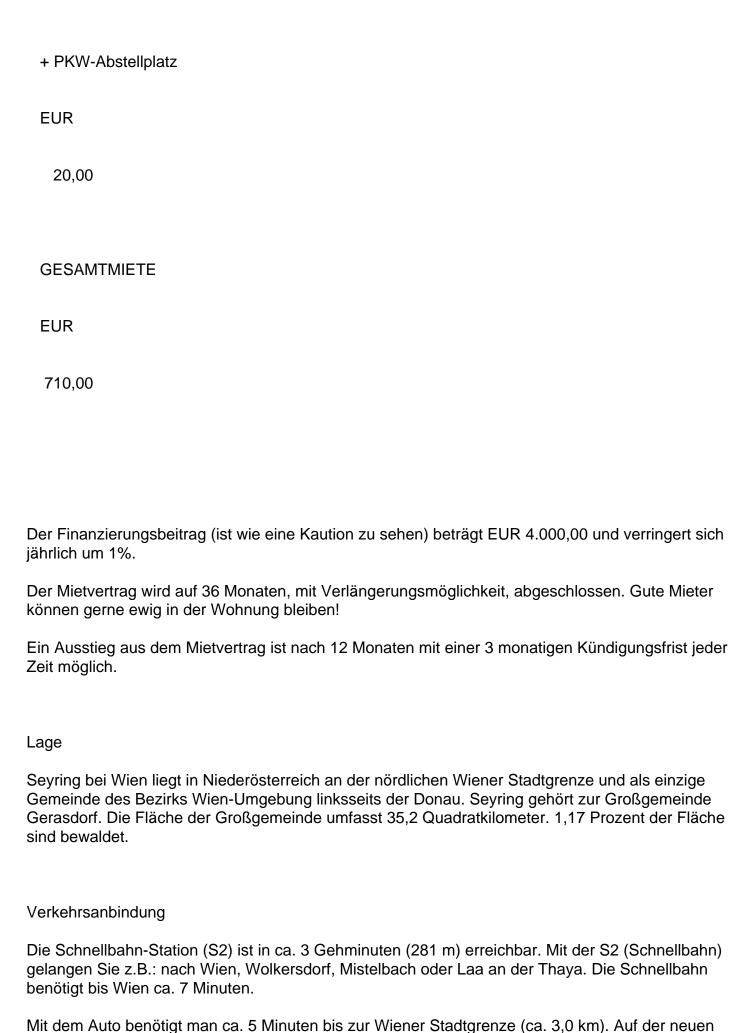
Die Mietwohnungen liegen am Ortsrand von Seyring, in der Nähe der S-Bahn-Station (S2).

Die Größe der Wohnungen ist ca. 40,00 m² und hat zwei Zimmer. Der Eigengarten hat eine Grüße von ca. 25 m².

Die zur Verfügung stehende Wohnung hat einen Wohn- und Küchenbereich, ein Zimmer und ein

Badezimmer.
Das Badezimmer ist mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken ausgestattet.
Die Böden im Wohnbereich sind aus Laminat, im Badezimmer, im Vorraum und im Küchenbereich sind Fliesen verlegt.
Ein digitaler SAT-Anschluss ist im Wohnbereich und in den Zimmern vorhanden, ein Telefon-, und Internetanschluss kann hergestellt werden.
Die Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung beheizt.
Ein ca. 10 m² großes Kellerabteil ist im Mietpreis inkludiert, ebenso ein zur Wohnung zugeordneter PKW-Abstellplatz.
Haustiere sind nicht erlaubt!
Die Wohnung wird nur an eine, bzw. zwei erwachsene Personen vermietet!
Die Wohnung wird auf 36 Monaten, mit Verlängerungsmöglichkeit, vermietet.
Mietpreisaufstellung:
Nettomietzins
EUR
681,82
10% Umsatzsteuer
EUR
68,18
Bruttomietzins (exkl. Betriebs- und Verbrauchskosten)

EUR	
750,00	
- Nichtraucherbonus	
EUR	
-200,00	
+ Betriebskosten ca.	
EUR	
40,00	
+ Verbrauchskosten-Akonto (wie z.B.: Strom, Wasser,	Heizung, Müllabfuhr, etc.)
EUR	
80,00	
+ Kellerabteil	
EUR	
20,00	



Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 2 Minuten.

#### Infrastruktur

In Seyring selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, 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.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

## Übergabe

Die Übergabe kann nach Rücksprache mit dem Eigentümer sofort erfolgen.

### Weitere Details

?Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.?

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

# Eckdaten

Bäder: 1

Wohnfläche: 40m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 65m² Befeuerung: Gas,

hwbwert: 41m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 hwbklasse: Bm²

# Preisinformationen

Mietpreis (warm): 536.36€

Nebenkosten: 36.36€

# Kontaktinformationen

Vorname: Michael Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at