



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228342

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 459998€

Straße:

2201 Seyring

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 107.16m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 151.96m<sup>2</sup>

Grundfläche: 150m<sup>2</sup>

### --&gt; FRÜHJAHRSAKTION



Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Seyring, Niederösterreich! Diese moderne ?belagsfertige? Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf großzügigen ca. 107,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt ? und das zu einem attraktiven Kaufpreis von EUR 459.998,00.

Das Haus besticht durch erstklassige Ausstattung und durchdachtes Design. Drei bis vier helle Zimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie oder kreative Arbeitsbereiche. Die offene

Wohnküche lädt zu geselligen Stunden ein und wird zum Herzstück des Hauses. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten mit Blick ins Grüne und entspannen Sie anschließend auf der Terrasse oder dem Nordbalkon. Der private Garten ist eine grüne Oase, ideal für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden.

Modernste Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Zwei separate WCs und ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und Dusche bieten höchsten Komfort für die ganze Familie. Kabel- und Satelliten-TV Verkabelung sind bereits vorhanden, sodass Sie sofort in Ihre Lieblingssendungen eintauchen können.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung ? praktisch und sicher. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Kindergarten, Spielplatz und Schule ? perfekt für Familien mit Kindern.

Diese Doppelhaushälfte ist ein echtes Schmuckstück und wartet darauf, von Ihnen bezogen zu werden. Der Erstbezug garantiert, dass Sie alles in einem neuwertigen Zustand vorfinden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Seyring und sichern Sie sich Ihr neues Traumzuhaus in einer grünen und ruhigen Umgebung mit exzellenter Anbindung!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

#### 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. 7 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. 100 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 mit Absprache mit dem Eigentümer.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Einige Bilder sind KI generiert, wie z.B.: Vorder- und Gartenansicht, sowie in den Innenräumen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Wertimmobilien Consulting KG.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.

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. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.000m Apotheke &lt;5.000m Klinik &lt;6.000m Krankenhaus

&lt;7.500m Kinder & Schulen Kindergarten &lt;1.000m Schule

&lt;1.000m Universität &lt;7.000m Höhere Schule

&lt;10.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;3.000m Bäckerei

&lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige Bank &lt;2.500m Geldautomat

&lt;2.500m Post &lt;3.500m Polizei &lt;5.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;7.000m Bahnhof &lt;1.000m Straßenbahn &lt;7.000m Autobahnanschluss

&lt;2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 150m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 107.16m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 151.96m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 34.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.64m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 459998€

Nebenkosten: 81.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

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