



#00010109620008

## Einfamilienhaus mit Stil und Komfort

2203 Großebersdorf



Visualisierung mit Sonderausstattung © Real Agency

Kaufpreis:	596.000,00 €
Wohnfläche:	116,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4

### IHR BETREUER



**Andreas Zach**  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[andreas.zach@riv.at](mailto:andreas.zach@riv.at)  
[+43 664 60 517 517 80](tel:+436646051751780)





## BESCHREIBUNG

### WohnGlück am Seyringer Weg – Ihr neues Zuhause in Großebersdorf

Raus aus der Stadt, aber nah genug an Wien?

Großebersdorf im Bezirk Mistelbach bietet genau das: ländliche Ruhe, moderne Infrastruktur und perfekte Anbindung an die Bundeshauptstadt. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Weinviertels ist die Gemeinde ein idealer Wohnort für Familien und Pendler.

Am Seyringer Weg entstehen **4 Einfamilienhäuser** und **12 Doppelhaushälften von der GED Wohnbau** mit **111–140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, errichtet in **zwei Bauphasen** – die ersten Häuser stehen **ab sofort zum Verkauf**.

Die modernen Eigenheime in **nachhaltiger Holzmassivbauweise** erfüllen den **Niedrigstenergiestandard** und überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und niedrige Energiekosten.

Alle Einheiten sind **südseitig ausgerichtet**, verfügen über **großzügige Gärten** und **zwei Stellplätze**. Ruhige Zugangswege innerhalb der Anlage sorgen für Privatsphäre und Wohnkomfort.

**Großebersdorf – naturnah wohnen, urban leben.**

#### **INFO:**

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und enthalten zum Teil auch Sonderausstattungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Sämtliche Dekorations- & Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht im Preis enthalten. Die Häuser werden unmöbliert übergeben.

Ausstattung gem. Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- & Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden.

Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Grundrissänderungen sowie Druck- & Satzfehler sind vorbehalten.

Bilder (teils aus GED Musterhäusern) & Visualisierungen (c) GED Wohnbau; Irene Schanda, Real Agency.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baustatus	Geplant
Heizung	Fußbodenheizung: Luft-Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 269 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	27.09.2023
Gültig bis	26.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	25,60
HWB Klasse	<b>B</b>
fGEE Wert	0,40
fGEE Klasse	<b>A+</b> +

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	596.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	596.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich am **Seyringer Weg 47-20** in **2203 Großbebersdorf**, einer aufstrebenden und zugleich idyllischen Gemeinde im **Bezirk Mistelbach (Niederösterreich)** – nur rund **10 Kilometer nördlich von Wien**.

Großbebersdorf bietet eine ideale Kombination aus **ländlicher Ruhe und städtischer Nähe**. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Weinviertels genießen Sie hier eine **naturnahe Wohnlage** mit hohem Freizeitwert und zugleich eine **hervorragende Anbindung an die Bundeshauptstadt**.

Über die **S1 und die Brünner Straße (B7)** erreichen Sie Wien in nur etwa **20 Fahrminuten**, ebenso wie die umliegenden Gemeinden Gerasdorf, Seyring oder Wolkersdorf. Auch der **öffentliche Verkehr** ist gut ausgebaut – mit Busverbindungen nach Wien, Gerasdorf und Wolkersdorf sowie Anschluss an den **Bahnhof Obersdorf**.

Im Ort selbst finden Sie **Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Arztpraxis, Sport- und Freizeitmöglichkeiten**. Für den größeren Einkauf oder weiterführende Schulen stehen in den Nachbargemeinden **Wolkersdorf und Gerasdorf** zahlreiche Angebote zur Verfügung.

Die ruhige Wohnsiedlung am Seyringer Weg überzeugt durch ihre **familienfreundliche Atmosphäre, verkehrsarme Lage** und den **weiten Blick ins Grüne** – perfekt für alle, die ein Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.



### GALERIE



#### Doppelhaushälfte E2

Wohnfläche (belegbar) 118,50 m<sup>2</sup>

#### Weitere Informationen

<b>Erdboden</b>	
Küchenraum	9,91 m <sup>2</sup> + 2,20 m <sup>2</sup>
Wohnraum	9,91 m <sup>2</sup> + 2,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	118,50 m <sup>2</sup>
Gesamt an Innenräumen	363,17 m <sup>2</sup>
Braunfläche	208,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,00 m <sup>2</sup>
3 Balkone	12,75 m <sup>2</sup>



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[20230927\\_EA DH118 - Haus E - 47-20 Großebersdorf\\_Seite 1-3](#)

[Grundriss](#)

