

**From Rüscherl with Love!**



Vorgarten

**Objektnummer: 3100\_1108**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Seyring
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 257,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

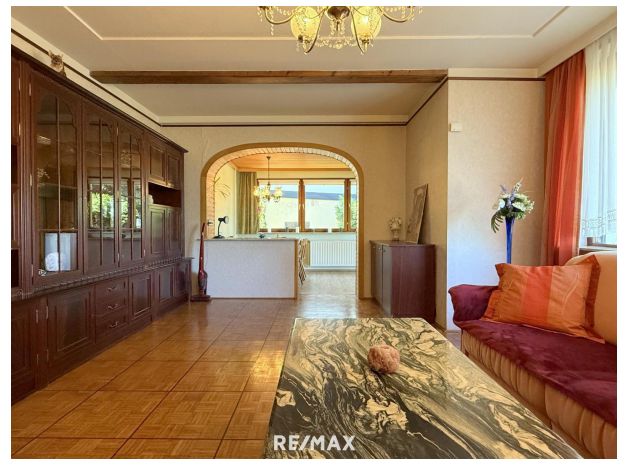
## Ihr Ansprechpartner



### Doris Deutsch

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg





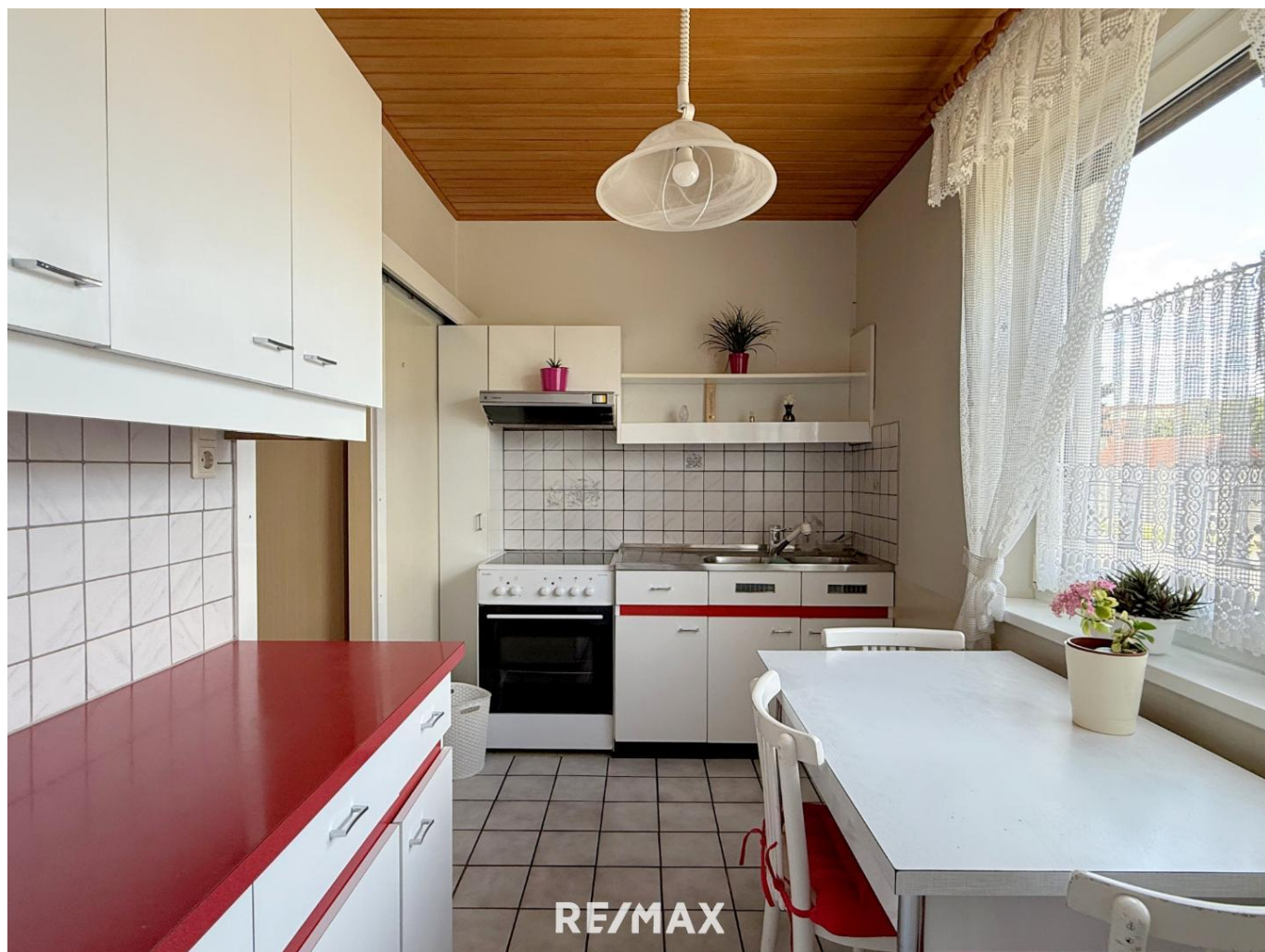


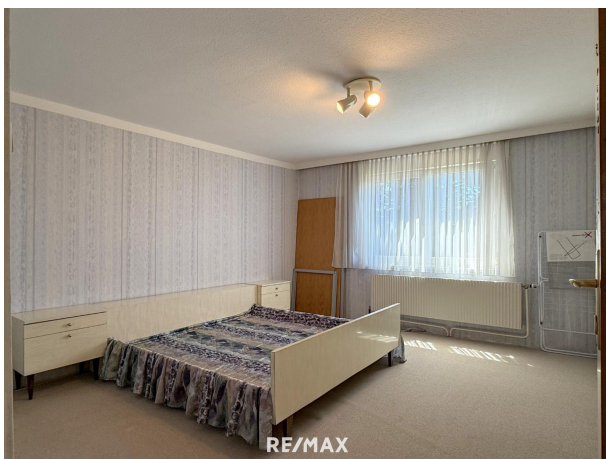






























## Objektbeschreibung

Heute nehme ich Sie mit auf eine kleine Zeitreise – in ein Haus, das in den 50er Jahren geboren wurde, mitten in Seyring bei Gerasdorf, dort wo die Häuser nicht aufeinander sitzen, sondern fein säuberlich eines neben dem anderen gereiht ist.

Hier erwartet Sie kein genormtes Reihenhaushaus mit Handtuchgarten, sondern ein echtes Stück Vergangenheit – mit Charakter, Platz und stiller Würde.

Das Grundstück 625 m<sup>2</sup>, vorne mit einem kleinen, adretten Vorgarten, der darauf wartet, Geschichten mit Buchsbaum, Hortensien oder vielleicht einem Bankerl zu füllen.

Dahinter öffnet sich der Garten in sanfter Weite, eben und großzügig, mit einem mächtigen Bluthorn, der als stiller Wächter Schatten spendet. Das Feld hinter dem Garten scheint fast grenzenlos, hier fühlt man fast das Marchfeld mit jedem Atemzug. Gemüse wird vom Bauern gepflanzt und am Horizont färbt der Kahlenberg die Abendsonne in ein warmes Rot.

Betritt man das Haus, schreitet man durch einen klassischen Windfang, als würde man durch eine unsichtbare Schwelle in eine andere Zeit treten. Links ein Gang ins Wohnzimmer, wo das große Blumenfenster den Blick auf den Garten freigibt, immer Ihre Kinder im Fokus.

Ein Rundbogen öffnet den Raum zur einstigen Terrasse, heute fest verwoben mit dem Wohnzimmer, ist das Herzstück für alles, was man feiern, planen und genießen will. Ein großer Tisch steht hier wie ein stiller Gastgeber, der schon Geschichten von langen Spieleabenden, ausgedehnten Familienessen und spontanem Sonntagskaffee kennt. Hier wird nicht nur gegessen – hier wird gelebt, gelacht und manchmal sogar über den Sinn von Zeit diskutiert. Ob kreative Bastelstunden, ein ruhiger Moment mit einem Buch oder das laute Durcheinander einer Geburtstagsrunde – dieser Platz macht alles mit. Und zwischendrin fragt man sich manchmal, wie ein Raum so viel Gemütlichkeit auf einmal fassen kann.

Von hier aus geht's hinaus auf die große Terrasse – ein Ort, der je nach Laune zur Freiluftwohnzimmer, Sommerfestbühne oder stillen Morgencafé-Kulisse wird. Der Schirm spannt sich, der Griller glüht gelegentlich, aber manchmal reicht auch nur ein Glas Limo und ein gutes Gespräch. Weiter unten im Garten: Raum für alles, was das Leben so mitbringt. Ein Pool vielleicht. Ein Trampolin. Oder einfach nur ein Nachmittag mit Grasflecken auf der Hose, Erdbeeren im Mund und einer Picknickdecke.

Vis-à-vis vom Wohnzimmer liegt die Küche, die mit einem Augenzwinkern an Oma erinnert: klein, mit Rüscherl-Vorhängen, die Geschichten von längst vergangenen Tagen erzählen, und einem kleinen Sitzplatz für den schnellen Kaffee-Tratsch. Ein Platz mit Blick auf die Straße, immer alles genau im Visier.

Direkt neben dem Wohnzimmer versteckt sich ein Schlafzimmer, das Ruhe garantiert – mit Blick in den Garten, als wäre es ein kleines Stück Frieden, das nur für sich reserviert ist. Ein



kleines Bad und ein separates Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss, damit niemand beim Morgentrubel zu kurz kommt.

Oben teilt sich das Dachgeschoss in zwei Richtungen – wie eine Entscheidung, die man gar nicht falsch treffen kann.

Auf der einen Seite ein großes, geradliniges Zimmer ohne Schrägen, mit dem Blick hinaus auf Felder, Garten und den Tag, der irgendwo da hinten langsam beginnt. Ein Raum für Ruhe, Ordnung – oder auch für das Chaos, das manchmal dazugehört.

Auf der anderen Seite wird's verspielter: Ein quasi-Doppelzimmer, vorne großzügig, hinten ein weiterer Raum, der sich über die ehemalige Terrasse erstreckt. Durch die Dachschrägen fast wie ein geheimes Versteck, das trotzdem alles erlaubt – außer Langeweile.

Der Keller zeigt sein wahres Alter, alles andere als ein moderner Wellness-Bunker, aber ehrlich, robust und perfekt für Waschküche, Werkstatt und alle Projekte, die ein bisschen Abenteuer vertragen.

Die Garage ist für heutige Autos vielleicht eher kompakt – aber für Fahrräder, Werkzeug oder andere Ecken, die ein Dach brauchen, definitiv ein Gewinn.

Ein Haus wie dieses ist kein lautes Versprechen – eher ein freundliches Nicken. Für eine kleine Familie bietet es genau das, was man braucht: Raum, Rückzug, Sonnenlicht und ein bisschen Magie im Garten. Natürlich muss man da und dort Hand anlegen, vielleicht auch zwei – aber das Leben kann hier sofort beginnen.

Oder man sieht es als Startpunkt für etwas ganz Neues. Das Grundstück, die Lage, das Gefühl: all das würde auch ein neues Haus mit offenen Armen empfangen.

So oder so – hier wartet kein Konzept. Sondern ein Zuhause.

Also zögern Sie nicht, ich freu mich schon Ihnen alle Möglichkeiten zu präsentieren.

Der Preis: € 450.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 257.1 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm G  
ebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa



Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)