

DESIGNER HAUS MIT ATELIER / BÜRO / WERKSTÄTTE IN TRAUMHAFTER LAGE



Objektnummer: 5202

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,00 m²
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.682,93 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Kosten 272 € Betriebskosten 122 € Heizkosten Netto 150 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

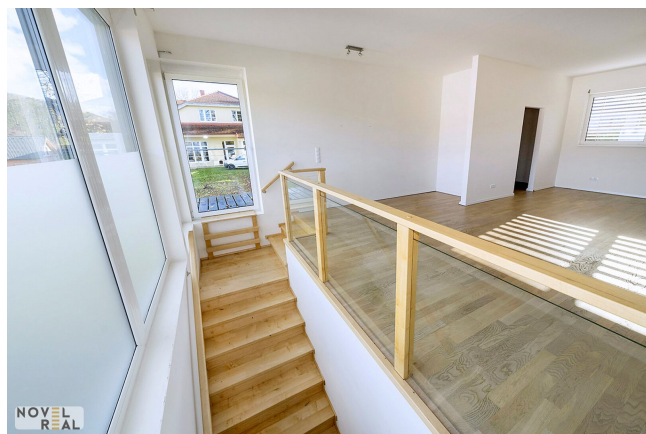
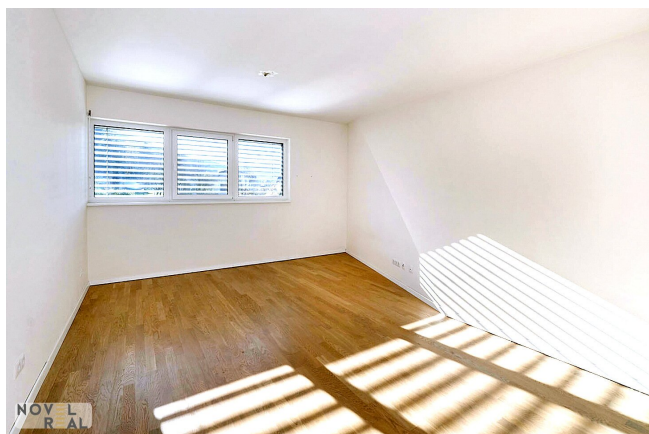
T +43 1 361401422
H +43 664 4264022















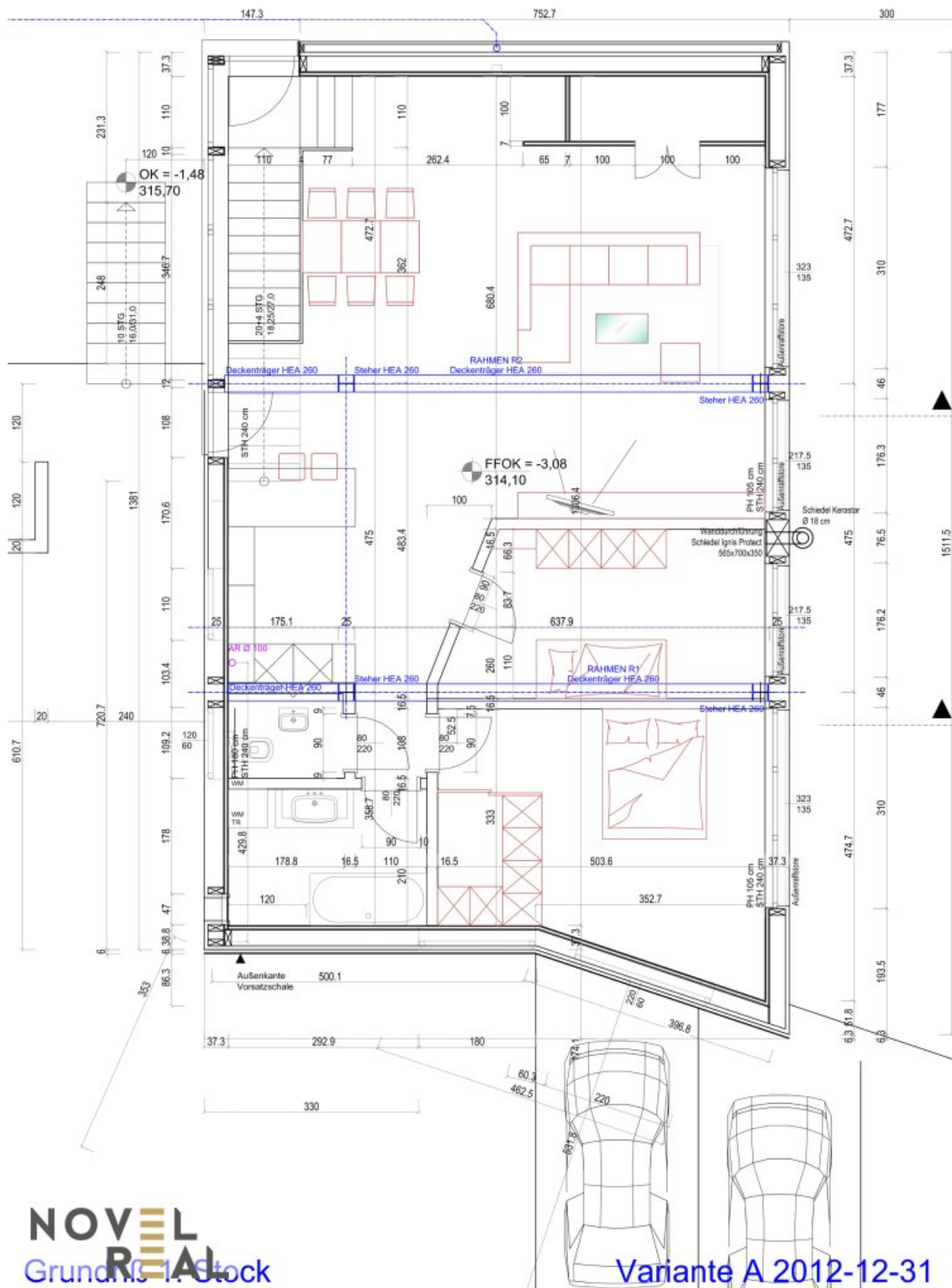


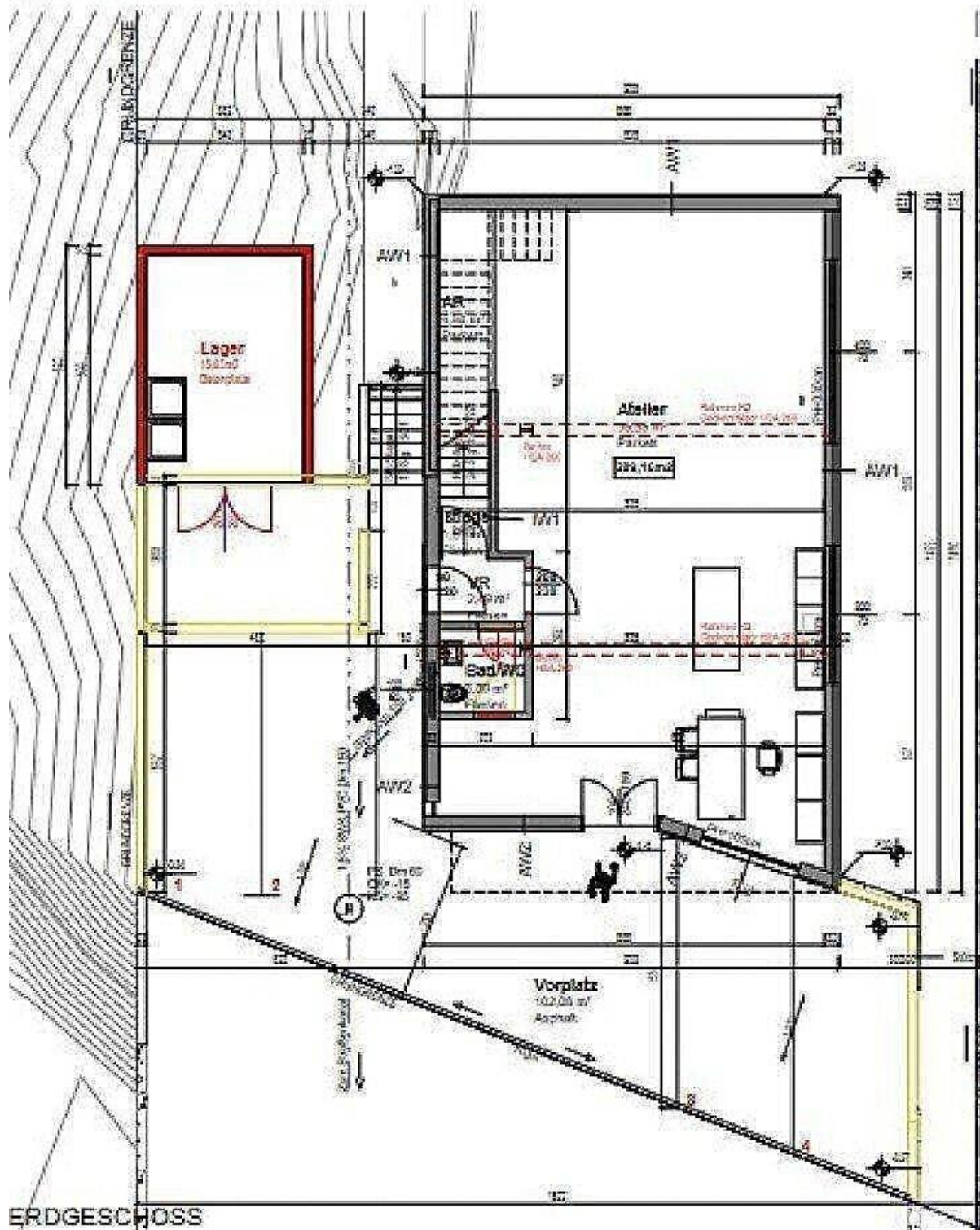






NOVEL
REAL





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **modernes Designer-Haus**, dass die perfekte Symbiose von **Wohnen und Arbeiten (Atelier, Büro, Studio, Praxis, uvm)** darstellt und Sie zusätzlich in den Genuss einer wunderschönen und vielfältigen Freizeitwelt mitten im Grünen bringt. Ein außergewöhnliches Haus für besondere Ansprüche - ein **neuwertiges und hochwertiges Haus**, dessen Bau heute ein kleines Vermögen kosten würde und welches als Massivholz-Haus mit Luftwärmepumpe **auch den heutigen energieeffizienten Anforderungen entspricht**.

Durch die Hanglage von der Straße aufsteigend und getrennte Eingänge, bietet das Haus die perfekten Voraussetzungen für eine kombinierte Nutzung (zusätzlich sind die beiden Ebenen auch intern und verschließbar verbunden). **Die sog. "Arbeitsebene" liegt barrierefrei im Erdgeschoss auf Straßenebene und die sog. "Wohnebene" liegt im Obergeschoss auf Gartenebene**. So sind für alle Nutzungsbereiche die besten Voraussetzungen geschaffen.

Sie können aber das Erdgeschoss auch als eigenen Wohnbereich kombiniert mit zusätzlichen Raum für Office/Lager/Hobby/Atelier nutzen.

Weiters stehen Ihnen **drei Kfz-Stellplätze und zwei externe Abstellräume** zur Verfügung. **So finden Sie auf dem rd. 500m² großen Grundstück den perfekten Platz für die vielfältigsten Bedürfnisse.**

Wohnebene mit 100 m² Wohnfläche (Obergeschoss auf Gartenebene)

- großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- großes Schlafzimmer mit Platz für Schrankraum
- Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbeckenverbau
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum

- Balkon, welcher auch einen direkten Zugang zum Garten ermöglichen würde

Atelier - Büro - Praxis - Studio mit 105 m² multifunktionale Nutzfläche (Erdgeschoss)

- samt komplett ausgestatteter Küche und
- Badezimmer mit Dusche und Toilette und
- Vorraum, der auch internen, verschließbaren Zugang zur Wohnebene ermöglicht

Hier können Sie Ihre individuellen Bedürfnisse (beruflich und/oder privat) verwirklichen, denn der große und hohe Raum kann auch noch gemäß Ihren Anforderungen unterteilt werden.

Sie können sogar eine eigenständige Wohnung machen (Küche und Bad bereits vorhanden) und auch noch die verbleibende Fläche als Ergänzung zur Wohnfläche für Office oder Hobby nutzen.

Mehrfläche: Abstellräume/Werkstatt - Stellplätze - Garten

- 5 Kfz-Stellplätze vor dem Haus
- großer, eigenständiger Abstellraum/Werkstatt neben dem Haus und den Stellplätzen
- angebauter Abstellraum hinter dem Haus (Gartenebene)
- Gartenfläche mit charmanten Altbaumbestand und Zugang über Treppe von außen oder ggf. auch direkt von der Wohnebene

Hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung

- hochwertiges Massivholz-Haus mit Vollwärmeschutz
- energieeffiziente Luftwärmepumpe für Heizung
- Fußbodenheizung auf beiden Ebenen
- Küchen und Bäder komplett ausgestattet
- Parkett und Fliesenböden auf Wohnebene
- getrennte Eingänge, aber mit interner Verbindung zwischen den beiden Etagen
- einbruchshemmende Eingangstüren
- Verrohrung für Solaranlage am Dach bereits vorhanden

(Flächenangaben gerundet - Angaben ohne Gewähr)

MITTEN IM GRÜNEN - DER STADT SO NAH:

Verkehrsanbindung:

Alland ist eine kleine Gemeinde mitten im **Erholungsgebiet Wienerwald** in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A21 - **ca. 20 km von der südlichen Stadtgrenze Wiens entfernt** und ist durch die Buslinien 169, 265 und 306 sehr gut mit an den Hauptbahnhof Wien, Mödling und Baden angebunden. **Die Busstation der Line 306 und 307 liegen in unmittelbarer Nähe des Hauses in Mayerling. Wenn Sie lieber mit dem Auto reisen**, dann werden Sie erstaunt sein, wie rasch Sie die auch weiter entfernte Orte erreichen können - **so gelangen Sie innerhalb von 30 Minuten nach Wien, Schwechat, St. Pölten oder Wr. Neustadt oder**

innerhalb von 45 Minuten nach Tulln, Krems oder Ungarn.

Infrastruktur:

In Alland finden Sie sämtliche **Geschäfte** des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, Trafik, Apotheke, usw.). Wenn Sie Lust auf Shoppen haben, dann können Sie die tolle Geschäft und den Markt in Baden genießen, aber auch die Shopping City Süd erreichen Sie innerhalb von 20 Minuten.

Kindergarten, Volksschule, Musikschule und eine neue Mittelschule gibt es direkt in Alland, ebenso wie Ärzte und Therapeuten.

Im Ort und in der unmittelbaren Umgebung gibt es auch **sehr viele und gute Gastronomiebetriebe** für jeden Geschmack.

Ein Paradies für Erholungssuchende, Sportbegeisterte und Familien:

Vom Haus aus können Sie direkt auf den **Peilstein** wandern und dort den **Klettergarten** oder die gemütliche Hütte mit dem Kinderspielplatz genießen. In der Nähe befindet sich auch die **Langlauf-Loipe** Hafnerberg-Peilstein. Die nahe Umgebung samt dem Naturpark Föhrenwald bietet unglaublich viele Freizeitmöglichkeiten - von nahezu unendlichen **Wanderwegen, Mountainbike-Strecken, Reitställen, Fußball- und Tennisplätzen, Abenteuerspielplatz bis zum Modellflugplatz. In Alland gibt es auch noch einen Skiclub, ein Yoga-Studio, eine Kampfsportschule uäm.**

** Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr in Höhe von 3% des Gesamtaufpreises zzgl. 20% USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Renderings und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

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

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap