

**Sonnige 2-Zimmer-Perle in Alland! Erstbezug nach
Generalsanierung - charmante 2-Zimmer-Wohnung im
Herzen von Alland**



 IMMOQUELLE

Objektnummer: 6674/177

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,23
Kaufpreis:	145.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

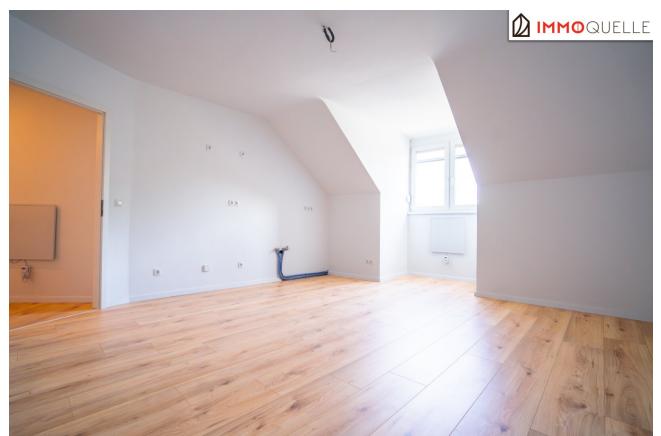
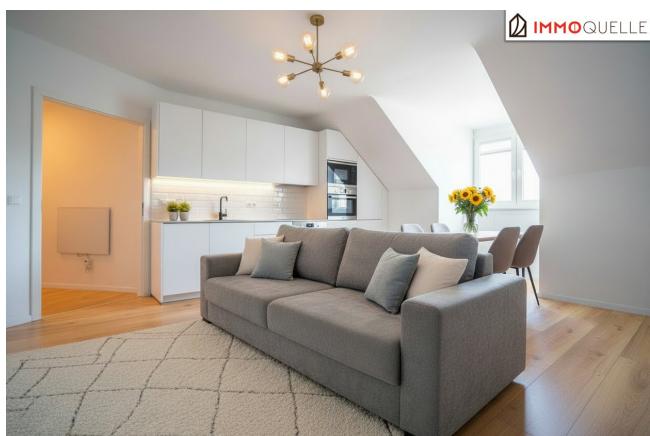


Matthias Nussbaumer

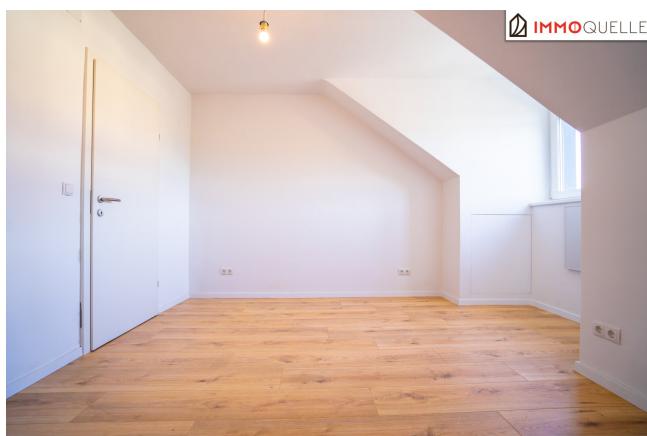
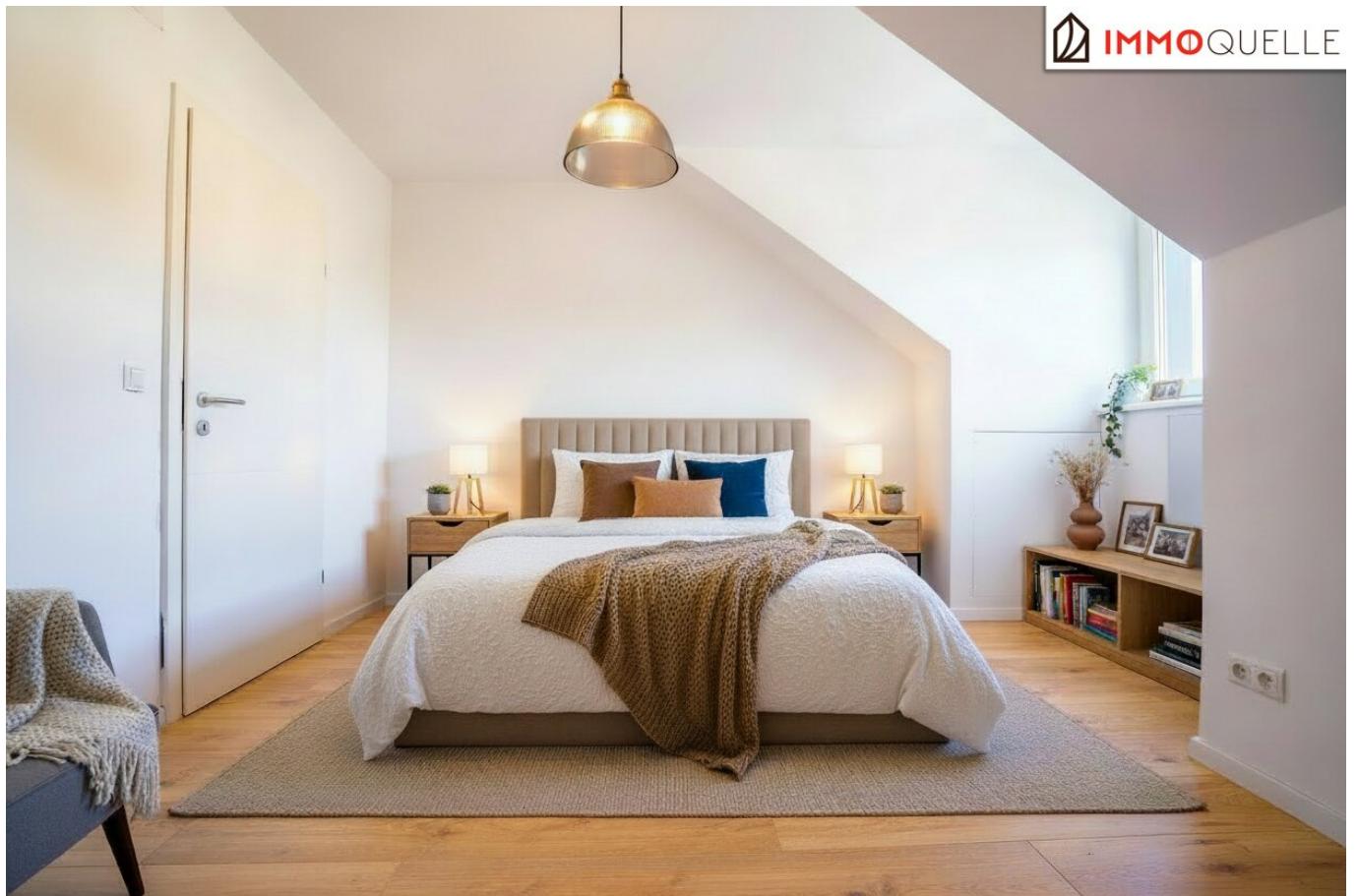
IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

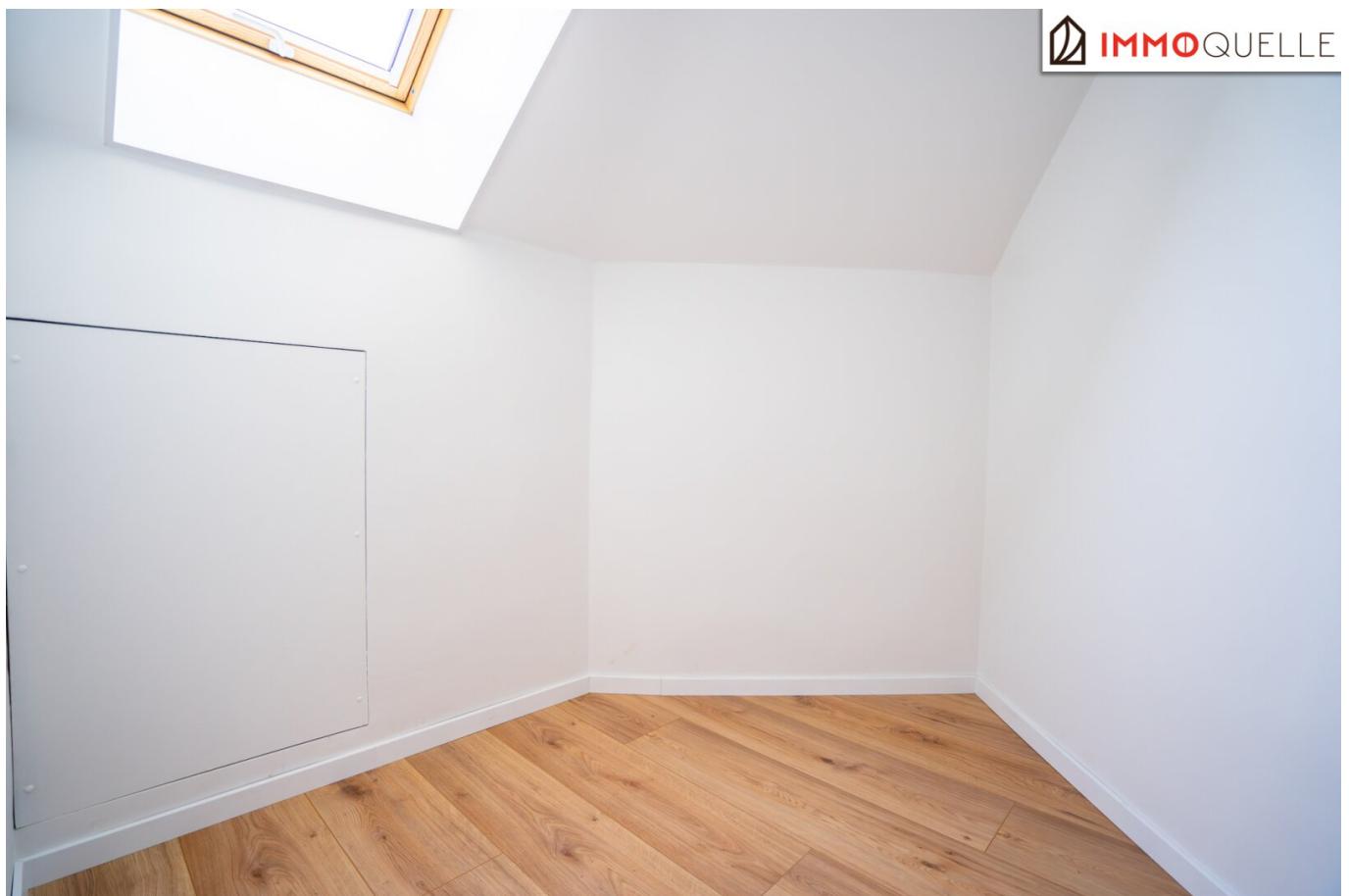
T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



 IMMOQUELLE



 IMMOQUELLE IMMOQUELLE IMMOQUELLE



 IMMOQUELLE



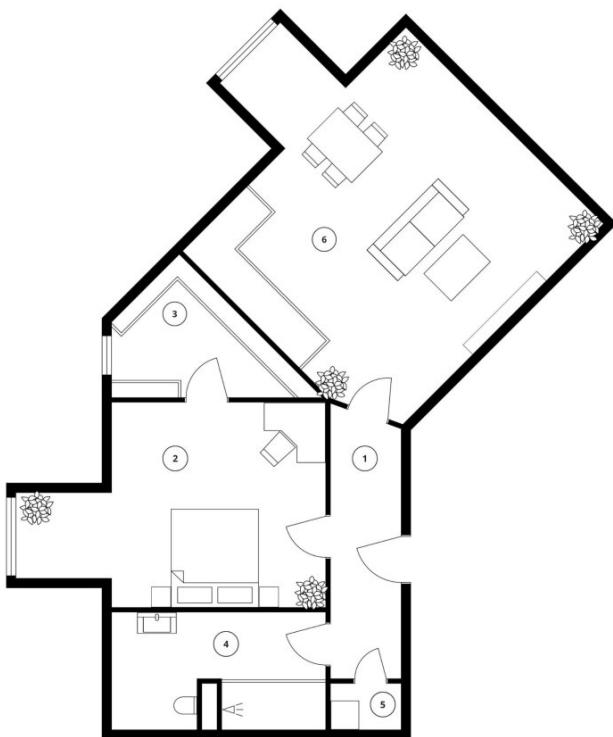
 IMMOQUELLE



 IMMOQUELLE



GRUNDRISSPLAN



Sonnige 2-Zimmer-Perle mit Grünblick

Erstbezug nach Generalsanierung -
charmante Wohnung im Herzen von Alland



Adresse: Hauptplatz 66, 2534 Alland

01	FLUR	ca. 5,95 m ²
02	SCHLAFEN	ca. 12,87 m ²
03	SCHRANKRAUM	ca. 4,32 m ²
04	BAD & WC	ca. 6,30 m ²
05	AR	ca. 1,35 m ²
06	KÜCHE & WOHNEN	ca. 21,74 m ²

Wohnfläche: ca. 52,53 m²

Stand: September 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Perle mit Grünblick

Erstbezug nach Generalsanierung – charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Alland

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung am Hauptplatz 66 in 2534 Alland – einer idyllisch gelegenen, frisch sanierten 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock eines charmanten Hauses. Die rund 52 m² Wohnfläche überzeugen durch ein durchdachtes Raumkonzept, viel Tageslicht und ein herrliches Wohngefühl mit Blick ins Grüne. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlegerwohnung bietet dieses Schmuckstück ein modernes, ruhiges Zuhause nahe Wien, Baden und Mödling.

Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die einladende Atmosphäre: Der zentrale Flur bildet das Herzstück der Wohnung und führt Sie in alle Räume. Auf der linken Seite befindet sich die praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, gefolgt vom hochwertig sanierten Badezimmer. Dieses punktet mit einer begehbarer Regendusche, modernen Grohe-Armaturen, Handtuchwärmer und clever integrierter Toilette – stilvoll mit grauen Fliesen in Steinoptik gestaltet.

Geradeaus gelangen Sie ins gemütliche Schlafzimmer mit großzügigem Fenster und zusätzlichem Schrankraum - ideal als begehbarer Kleiderschrank oder Rückzugsort für Ihre Lieblingsstücke. Die charmante Gaupe mit großem Fenster schafft eine natürliche Lesecke mit Aussicht auf die grüne Umgebung.

Rechts vom Flur öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich - das Herzstück dieser Wohnung. Dank südlicher Ausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne. Die offene Küche lässt Raum für individuelle Gestaltung - die Anschlüsse sind vorbereitet, eine maßgeschneiderte Küche kann auf Wunsch organisiert werden. Das großzügige Raumgefühl und der moderne Laminat in Landhausdielenoptik sorgen für eine stilvolle und wohnliche Atmosphäre.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend saniert: Alle Elektro- und Installationsleitungen sind neu, es sind 3-fach verglaste Fenster mit Außenrolllos verbaut. Die Beheizung erfolgt über einen modernen Pelletofen mit WLAN-Steuerung - nachhaltig, effizient und komfortabel bedienbar. Zusätzlich steht Ihnen ein ca. 10 m² großes Kellerabteil zur Verfügung. Die kleine Wohnanlage mit nur acht Einheiten bietet Zugang zu einem ruhigen Innenhof und liegt in einer gepflegten Seitenstraße.

Alland überzeugt mit seiner zentralen Lage und einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Autobahnauffahrt Mayerling (A21) ermöglicht eine rasche Anbindung an Wien, Baden und Mödling. Der Blick von Ihrer Wohnung reicht bis zur Ortskirche und in die grüne Hügellandschaft – ein harmonisches Gesamtbild aus Natur und Komfort.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung:

- Erstbezug nach Sanierung (2025)
- 52,53 m² Wohnfläche im 2. Stock (ohne Lift)
- 2 Zimmer, großzügiger Flur, Bad mit Regendusche, Schrankraum
- Südliche Ausrichtung mit Tageslicht von früh bis spät
- Eigene Küche möglich – Anschlüsse vorhanden
- Großer Kellerraum (ca. 10 m²)
- Ruhelage nahe Wien mit perfekter Infrastruktur

Betriebskosten inkl. Sanierungsdarlehen: € 213,18

Einziehen, wohlfühlen und genießen – kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

? Ansprechpartner: Matthias Nussbaumer - Immobilientreuhänder

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Wohnung bei einer Besichtigung kennenzulernen. Für alle weiteren Fragen oder Terminvereinbarungen erreichen Sie uns unter der Telefonnummer +43 660 7056199 oder per E-Mail an m.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Rechtshinweis

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

© Copyright 2025 / Urheberrecht 2025

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap