

## **TWENTYNINE - moderne Architektur mit großem sonnigen Garten?schlüsselfertig**



Eingangsbereich

**Objektnummer: 7996/211**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	97,30 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59  
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739





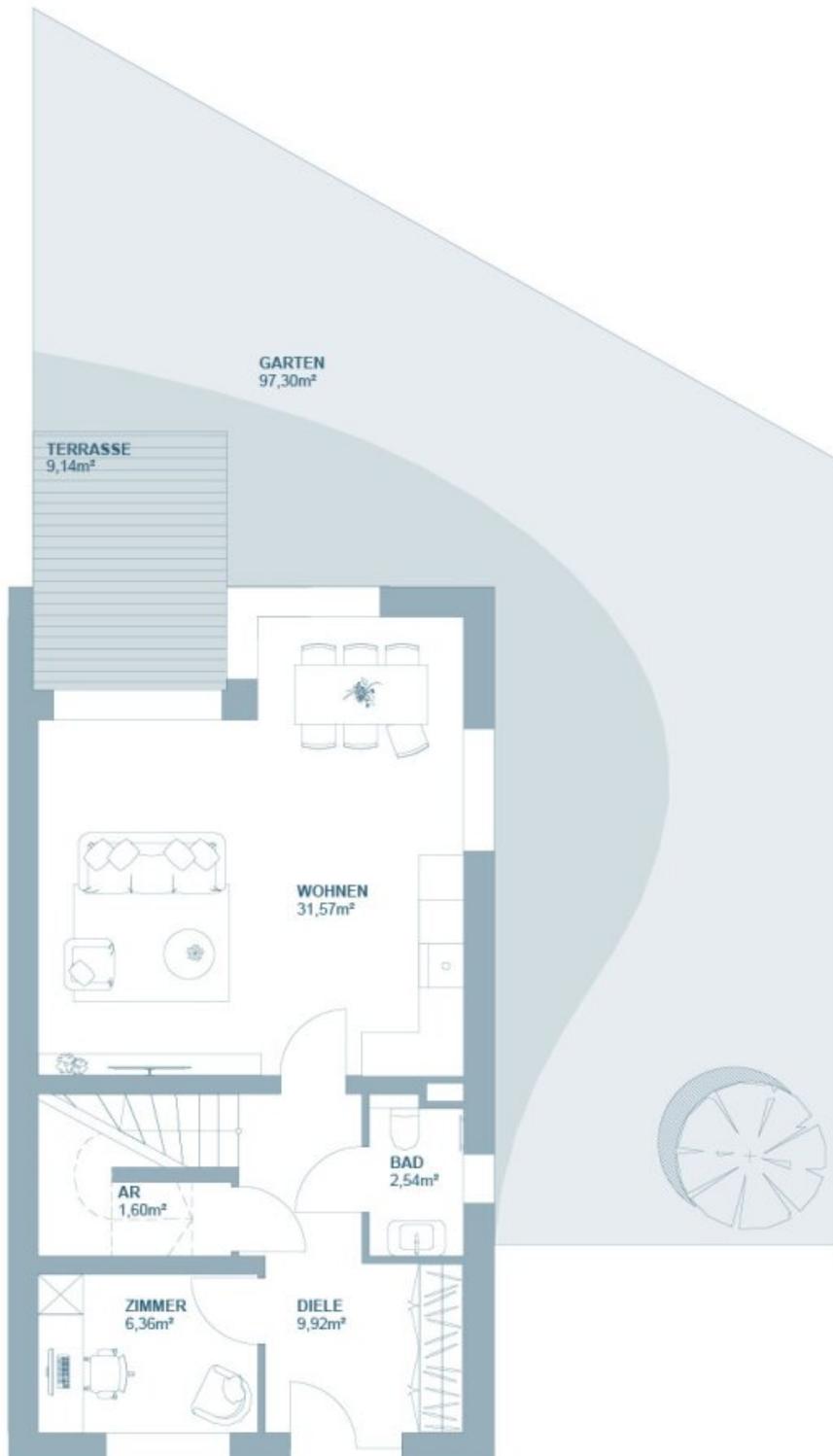


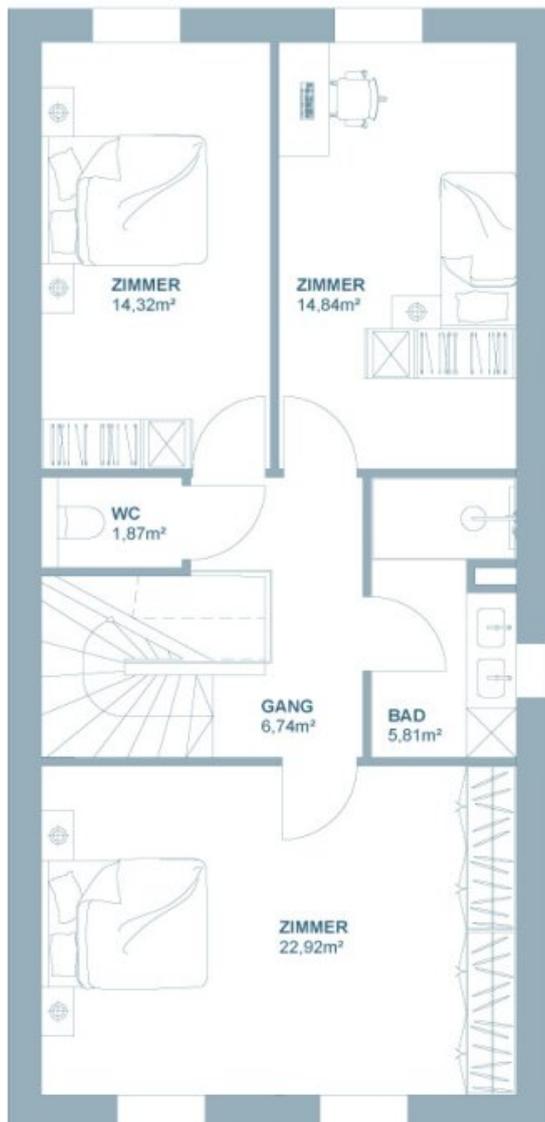














# Objektbeschreibung

## Lage & Infrastruktur

Das Projekt *TWENTYNINE* befindet sich in der Parkgasse in Alland, einer der beliebtesten Lagen im Wiener Umland. Die ruhige, grüne Umgebung mit Dorfcharakter bietet höchste Lebensqualität und ist ideal für Familien und Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung suchen und trotzdem gut angebunden bleiben möchten.

Die Wiener Innenstadt ist in etwa 32 Minuten mit dem Auto erreichbar. Wer lieber öffentlich pendelt, profitiert von einem breiten Angebot an Buslinien und deren Destinationen. Die Buslinie 169 fährt direkt vom Allander Hauptplatz in rund 36 Minuten zum **Wiener Hauptbahnhof**. Weitere Linien wie 108, 109, 265, 306-308 verbinden Alland mit **Mödling, Baden, St. Pölten** und weiteren umliegenden Ortschaften.

Alland verfügt auch über eine gute Infrastruktur. Kindergarten und Volksschule sind **fußläufig** erreichbar, ebenso Apotheke, Bäcker und Nahversorger.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, etwa Wanderwege, Radstrecken und Ausflugsziele wie das Helenental oder den Wienerwald.

## Raumaufteilung & Ausstattung – Funktional & hochwertig

Dieses modernen Reihenhaus von *TWENTYNINE* bietet auf **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit hoher Wohnqualität. Neben **drei Schlafzimmern** und **einem großzügigen Wohnbereich** steht ein **zusätzlicher**, flexibel nutzbarer **Raum** zur Verfügung – ideal als **Büro, Schrankzimmer, Gästezimmer oder als Spielzimmer für Kinder**.

Der herrliche Garten mit Terrasse bietet bis in die Abendstunden Sonne. Der idyllische alte Baum auf dem allgemeinen Areal bereitet diesem Projekt einen ganz besonderen Charme und sorgt zudem für natürliche Beschattung. Wer es gerne etwas schattiger mag, für den sind die **außenliegenden Rollläden** als Sonnenschutz ideal.

Alle Häuser des *TWENTYNINE* sind **schlüsselfertig** ausgeführt – einziehen und sofort wohlfühlen. Jede Einheit verfügt über **zwei eigene KFZ-Stellplätze** und auch einen **praktischen Geräteschuppen** gibt es beim Kauf einer Einheit im Preis inkludiert obendrauf - so bleibt der Garten voll nutzbar, da man seine Geräte separat verstauen kann. Die **Voreinrichtung** für eine **Photovoltaikanlage** ist bereits integriert und macht das Projekt zukunftsfit.

## Grundriss – durchdacht & lichtdurchflutet

Noch vor dem Betreten Ihres neuen Zuhauses werden Sie vom einladenden Außenbereich und der **großen modernen Eingangstür** empfangen. Im schicken Vorraum angekommen, erblickt man sofort den hell strahlenden Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. **Große Fensterflächen** sorgen für **natürliche Belichtung** über den ganzen Tag verteilt. Die offene Küche bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzend verfügt das Erdgeschoß noch über kleines Badezimmer mit WC, einen Abstellraum und einen **zusätzlichen geräumigen Raum**, der sich ideal als Büro anbietet. Über den Stiegenaufgang im Vorraum gelangt man vom Erdgeschoß ins Obergeschoß.

Oben befinden sich **drei** weitere **Zimmer**, die getrennt voneinander über den Flur begehbar sind. Auch ein wunderschönes Badezimmer im eleganten Design ist hier zu finden. Die Raumaufteilung ist modern und funktional - perfekt für Familien, Paare oder Singles, die mehr als nur Standard suchen.

### **Hier nochmals alle Angaben des *TWENTYNINE* auf einen Blick:**

- **Vier moderne Reihenhäuser** in ruhiger Lage in Alland
- **Südwest-Ausrichtung** für viel Licht und Sonne
- **Schlüsselfertig** – sofort bezugsbereit
- **107m<sup>2</sup> / 117m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **4 Zimmer + zusätzlicher Raum** ideal als Büro, Schrankraum oder Gästezimmer
- **Zwei KFZ-Stellplätze** pro Einheit
- **Eigener Geräteschuppen** pro Einheit
- **Photovoltaik-Voreinrichtung**
- **Außenliegender Sonnenschutz / Rollläden**
- **Wiener Innenstadt in ca. 32 Minuten** mit dem Auto, direkte **Busverbindung** zum **Wiener Hauptbahnhof** in **ca. 36 Minuten** (Linie 169)
- **Kindergarten, Volksschule, Apotheke & Nahversorgung** fußläufig erreichbar

**! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?**

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

## **Rund-um Service für Ihre Immobilie**

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

### **Information**

In diesem Projekt stehen noch weitere Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap