WUNDERSCHÖNES, MODERNES HAUS! Hoher Komfort in perfekter Lage!

Objektnummer: 1757/226

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Garten:	180,00 m²
Keller:	69,50 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,66
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natalia Tytor

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

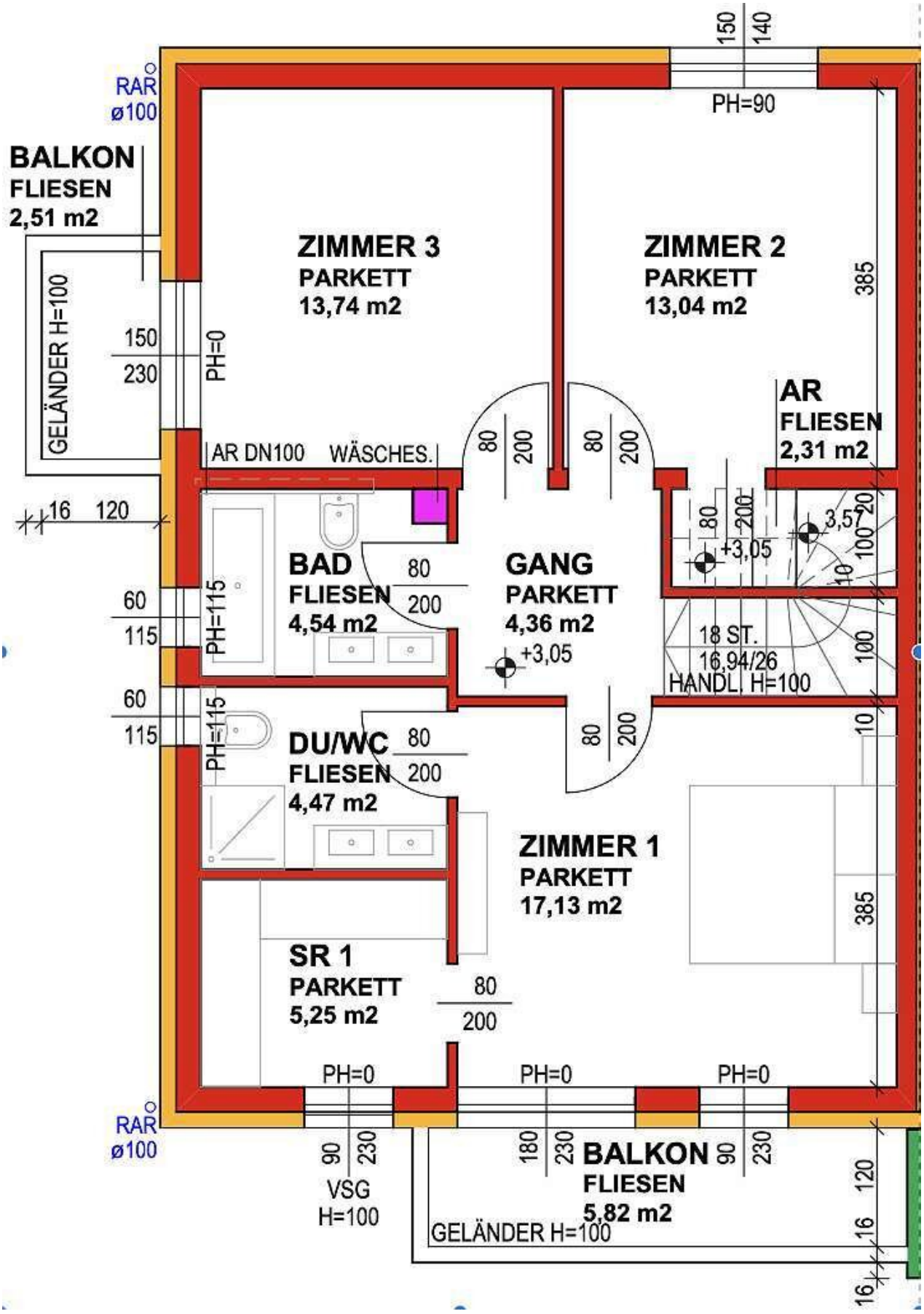
Immobilien.Sablatnig.

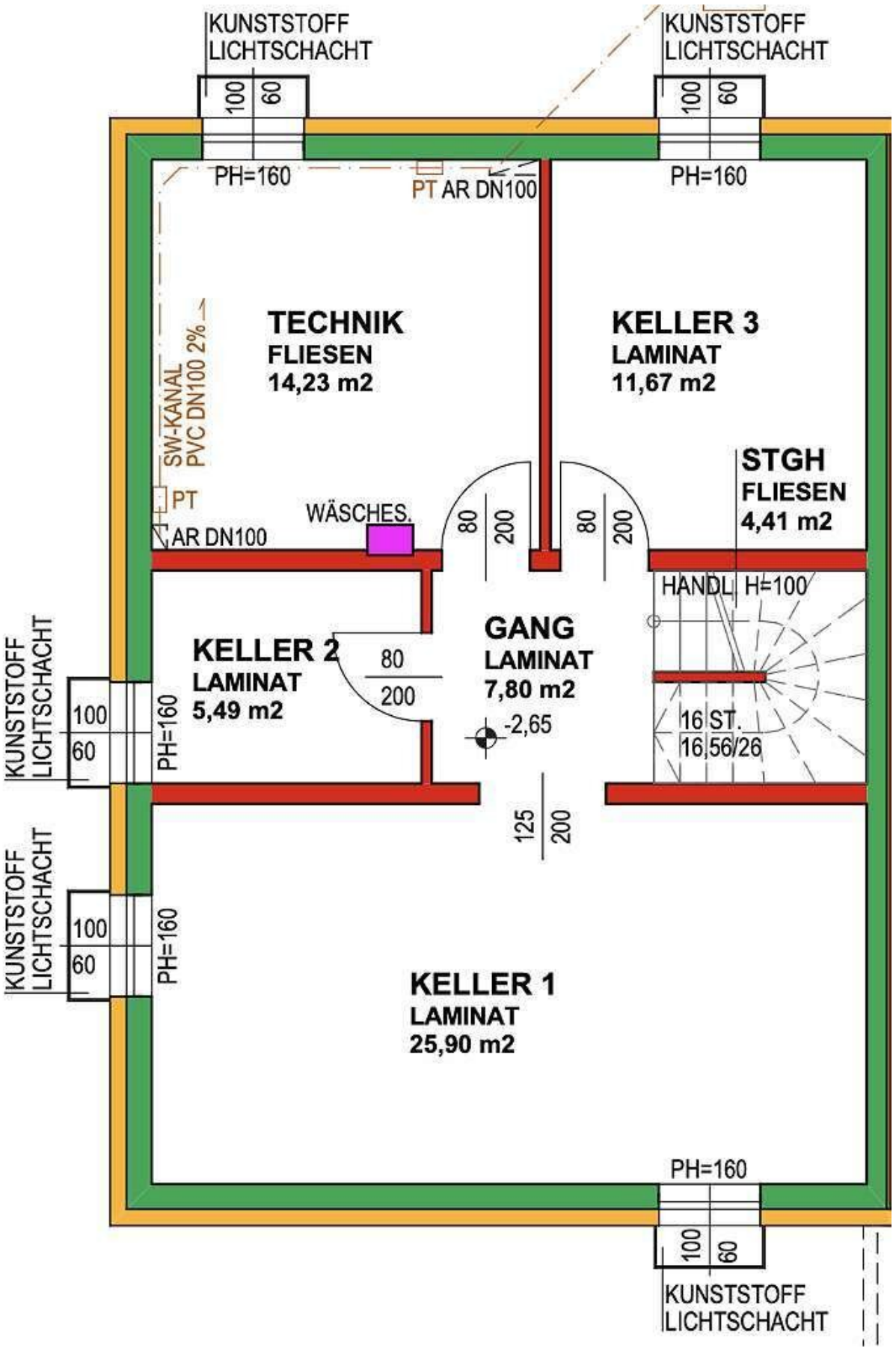
Immobilien.Sablatnig.

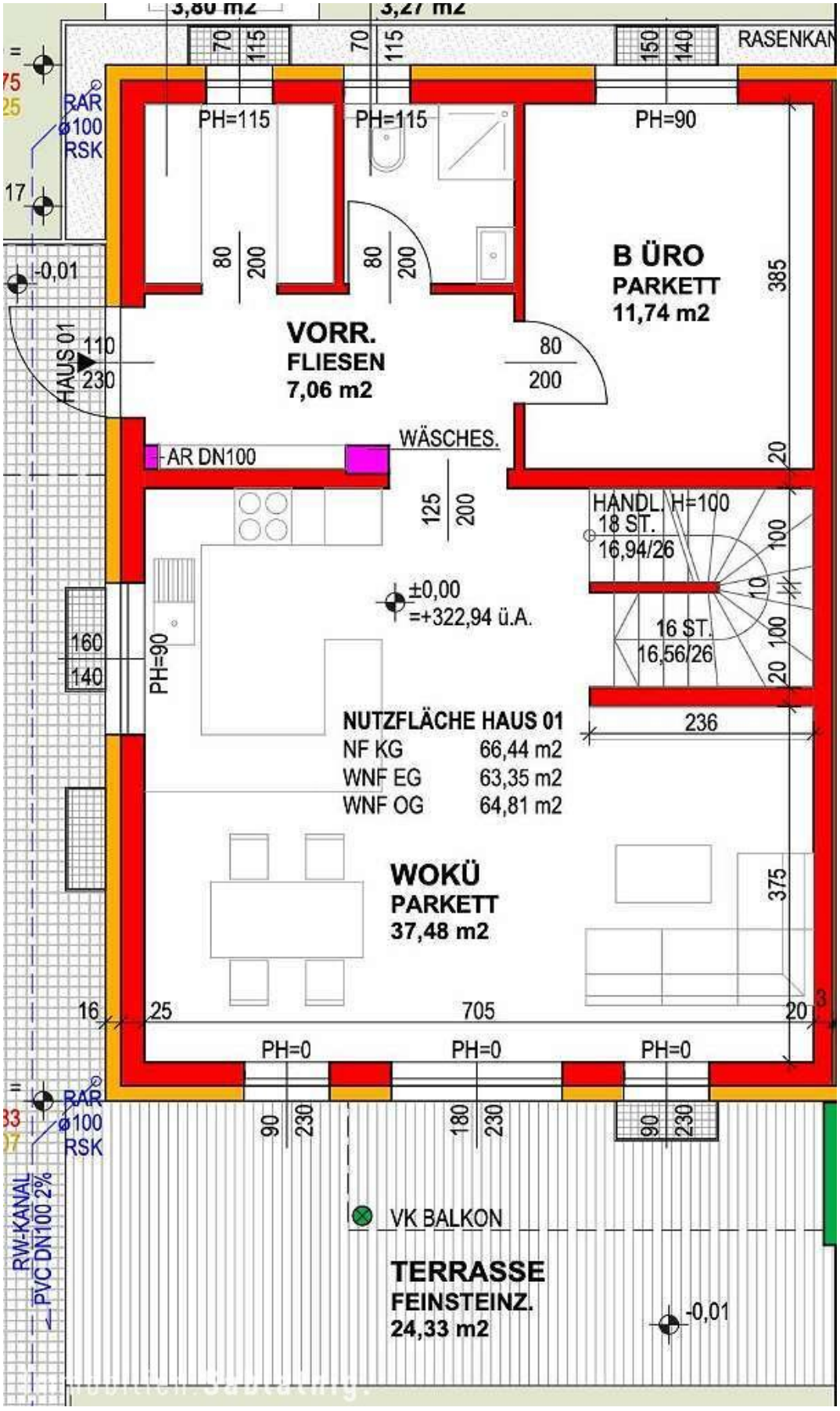
Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.


RAR
ø100
BALKON
FLIESEN
2,51 m2
GELÄNDER H=100
150
230
PH=0
ZIMMER 3
PARKETT
13,74 m2
ZIMMER 2
PARKETT
13,04 m2
150
140
PH=90
385
AR
FLIESEN
2,31 m2
AR DN100
WÄSCHES.
80
200
80
200
80
200
+3,05
3,57
20
100
10
16
120
BAD
FLIESEN
4,54 m2
80
200
GANG
PARKETT
4,36 m2
+3,05
18 ST.
16,94/26
HANDL. H=100
100
60
115
PH=115
60
115
PH=115
DU/WC
FLIESEN
4,47 m2
80
200
80
200
10
ZIMMER 1
PARKETT
17,13 m2
385
SR 1
PARKETT
5,25 m2
80
200
RAR
ø100
PH=0
PH=0
PH=0
90
230
VSG
H=100
180
230
BALKON
FLIESEN
5,82 m2
90
230
120
GELÄNDER H=100
16
16


KUNSTSTOFF
LICHTSCHACHT
100
60
PH=160
PT AR DN100
KUNSTSTOFF
LICHTSCHACHT
100
60
PH=160
TECHNIK
FLIESEN
14,23 m2
SW-KANAL
PVC DN100 2%
PT
AR DN100
WÄSCHES.
80
200
80
200
KELLER 3
LAMINAT
11,67 m2
STGH
FLIESEN
4,41 m2
HANDL. H=100
16 ST.
16/26
KELLER 2
LAMINAT
5,49 m2
80
200
GANG
LAMINAT
7,80 m2
-2,65
125
200
KUNSTSTOFF
LICHTSCHACHT
100
60
PH=160
KUNSTSTOFF
LICHTSCHACHT
100
60
PH=160
KELLER 1
LAMINAT
25,90 m2
PH=160
100
60
KUNSTSTOFF
LICHTSCHACHT


3,80 m2
3,27 m2
RASENKAN
RAR ø100 RSK
PH=115
PH=115
PH=90
B ÜRO
PARKETT
11,74 m2
385
VORR.
FLIESEN
7,06 m2
HAUS 01
-0,01
WÄSCHES.
AR DN100
HANDL. H=100
18 ST.
16,94/26
±0,00
=+322,94 ü.A.
16 ST.
16,56/26
PH=90
NUTZFLÄCHE HAUS 01
NF KG 66,44 m2
WNF EG 63,35 m2
WNF OG 64,81 m2
236
WOKÜ
PARKETT
37,48 m2
375
705
PH=0
PH=0
PH=0
RAR ø100 RSK
RW-KANAL PVC DN100 2%
VK BALKON
TERRASSE
FEINSTEINZ.
24,33 m2
-0,01

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten des Wienerwaldes – modern, lichtdurchflutet und perfekt durchdacht. Diese hochwertig errichtete Doppelhaushälfte in Alland bietet erstklassigen Wohnkomfort, großzügige Räume und eine Lage, die Natur und Infrastruktur ideal vereint.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 128 m²
- Keller: ca. 69,5 m² mit 4 tageslichtdurchfluteten Räumen
- Zimmeranzahl: 5 (3 Schlafzimmer, 1 Büro, 1 Wohn-/Essbereich)
- Grundstück: 316 m²
- Garten: ca. 180 m²
- Terrasse: 24,33 m²
- Balkon(e): 8,5 m² (2 Balkone)
- Barrierefrei
- Parkplatz: vorhanden
- Einbauküche inklusive
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Moderne Ausstattung & Technik auf höchstem Niveau:

- Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- Infrarotheizung ergänzend vorhanden
- Fenster mit automatischen Jalousien und Fliegengittern
- Wäscheschacht direkt vom Bad in die Waschküche

- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnbereichen
- Erstbezug – sofort verfügbar

Durchdachte Raumaufteilung für höchste Lebensqualität:

Erdgeschoss (ca. 63,35 m²):

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Einbauküche inklusive

Obergeschoss (ca. 64,84 m²):

- 3 großzügige Schlafzimmer – jeweils separat begehbar
- Masterschlafzimmer mit eigenem Bad, WC und Ankleide
- Zweites Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum
- Modernes Badezimmer mit Wäscheschacht
- Zwei Balkone mit traumhaftem Ausblick

Kellergeschoss (ca. 69,5 m²):

- Vier große Räume mit Tageslicht – ideal für Fitness, Homeoffice oder Gäste
- Separater Technikraum

Lage – Alland: Leben, wo andere Urlaub machen

Die Marktgemeinde Alland im Herzen des Wienerwalds bietet ideale Bedingungen für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber:

- Rathaus, Kindergarten, Krippe, Schulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Gastronomie – in Gehdistanz (300–500 m)
- Direkt an der Via Sacra & Barockstraße – mit historischem Flair und herrlicher Natur
- Top-Verkehrsanbindung: Zwei A21-Auffahrten, 15–30 Minuten nach Wien, Baden, St. Pölten oder Mödling
- Öffentliche Anbindung: Buslinien 108, 109, 169, 265, 306, 307, 308
- Unverbaubarer Grünblick, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür

Überzeugen Sie sich selbst von unserem vollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen Natalia Tytor telefonisch unter +43 650 35 26 826 gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmäkler tätig.

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 <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap