

**Stilvoll leben in Alland - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Lage mit Grünblick - Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 6674/223**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	65,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Nussbaumer**

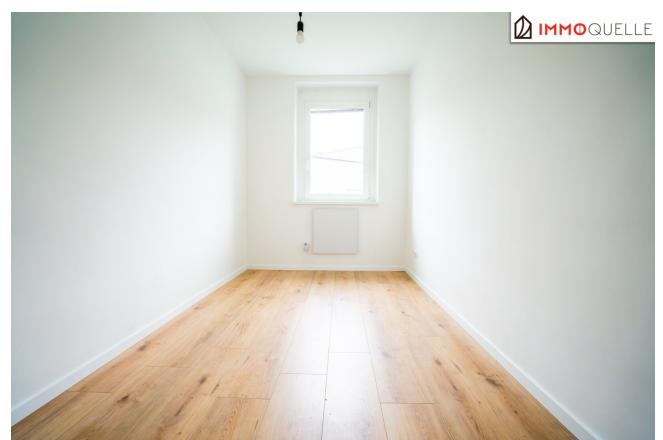
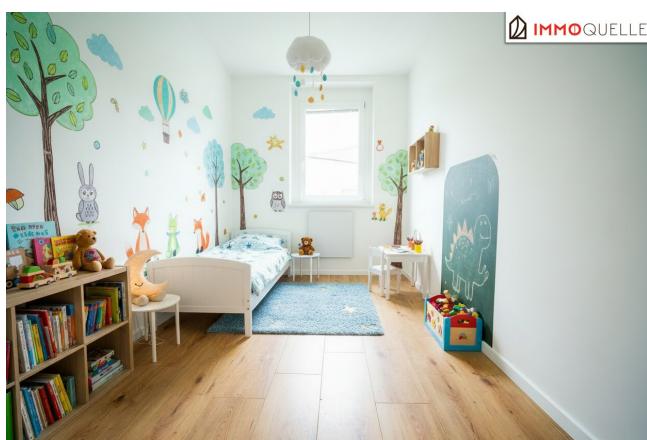
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser Joseph Platz 28/3  
4600 Wels

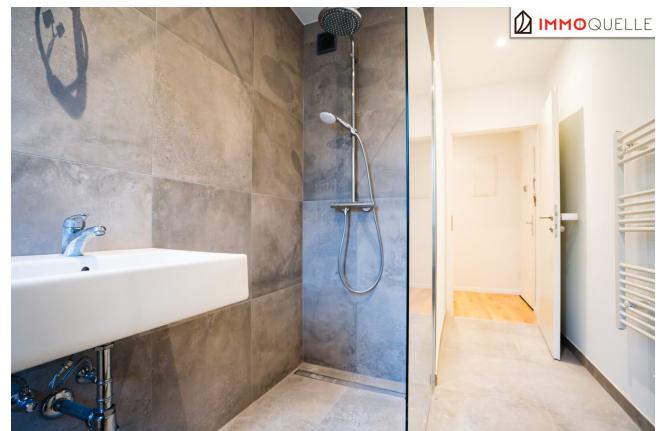
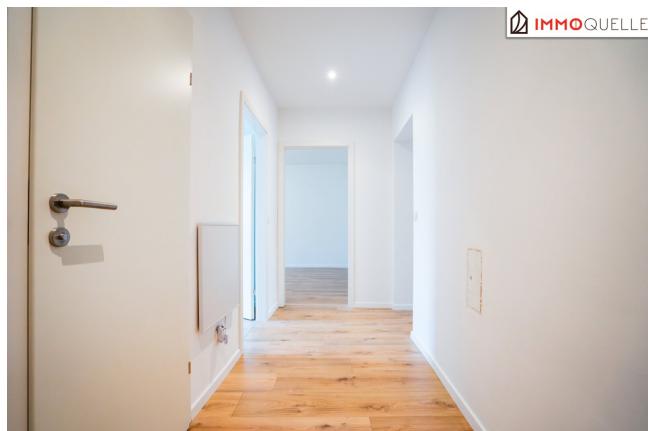
T +43 660 70 56 199

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

 IMMOQUELLE

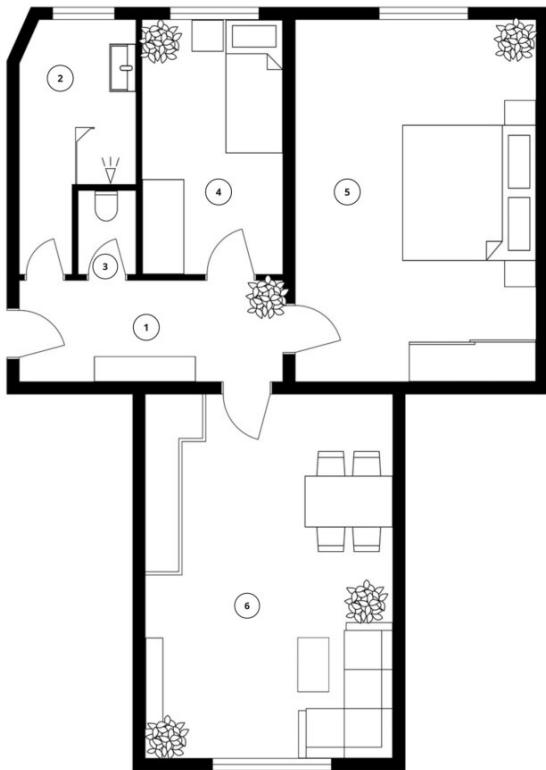








## GRUNDRISSPLAN



### Willkommen daheim – stilvoll leben in Alland

Wer das Besondere sucht, findet hier sein Zuhause:  
Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Alland  
vereint modernes Wohngefühl mit naturnaher Ruhe  
und ausgezeichneter Infrastruktur.



Adresse: Hauptplatz 66, 2534 Alland

01 FLUR	ca. 6,26 m <sup>2</sup>
02 BAD	ca. 5,64 m <sup>2</sup>
03 WC	ca. 1,22 m <sup>2</sup>
04 ZIMMER	ca. 9,09 m <sup>2</sup>
05 SCHLAFEN	ca. 21,49 m <sup>2</sup>
06 WOHNEN	ca. 22,12 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** **ca. 65,82 m<sup>2</sup>**

Stand: September 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
[www.immoquelle.at](http://www.immoquelle.at)

# Objektbeschreibung

## Willkommen daheim – stilvoll leben in Alland

### Erstbezug nach Sanierung – 3-Zimmer-Wohnung in idyllischer Lage mit Grünblick

Wer das Besondere sucht, findet hier sein Zuhause: Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Alland vereint modernes Wohngefühl mit naturnaher Ruhe und ausgezeichneter Infrastruktur. Mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und Blick ins Grüne bietet sie die perfekte Rückzugsoase – ideal für Paare, Singles oder Senioren, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus sich alle Räume logisch erschließen. Zur Linken befindet sich das stilvoll geflieste Badezimmer mit begehbarer Regendusche und hochwertigen Grohe-Armaturen – ein Raum, der Funktionalität mit moderner Ästhetik verbindet. Direkt daneben liegt das separate WC – praktisch platziert.

Gleich anschließend gelangen Sie ins erste Schlafzimmer, das sich perfekt als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Dank der südlichen Ausrichtung genießen Sie hier viel Tageslicht – ideal für entspannte Morgen oder kreative Nachmittage.

Geradeaus öffnet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Blick ins Grüne. Der ruhige Rückzugsort punktet mit klaren Linien und ausreichend Platz für Schrank, Bett und persönliche Lieblingsstücke. Ein weiteres Plus: Die Fenster wurden mit 3-fach-Verglasung samt Außenrollen versehen – für ruhige Nächte und optimale Energieeffizienz.

Auf der rechten Seite des Flurs betreten Sie das Herzstück der Wohnung – den offenen Wohn- und Essbereich. Hier trifft Design auf Gemütlichkeit: Der Wohnbereich bietet Platz für eine große Couch und lädt zu entspannten Abenden ein, während der Essplatz mit Ausblick auf die Kirche im Ortszentrum von Alland zum Verweilen einlädt. Die vorbereitete Küchenzeile ermöglicht es Ihnen, Ihre Wunschküche ganz nach eigenem Stil zu gestalten – die Anschlüsse sind bereits vorhanden, der Einbau kann auf Wunsch gerne organisiert werden.

Ein weiteres Highlight ist das moderne Heizsystem mit Pelletofen und WLAN-Steuerung – ökologisch, kosteneffizient und zukunftssicher. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit nur 8 Einheiten – familiär, ruhig und gut verwaltet. Der begrünte Innenhof steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

### Lage & Umgebung

Alland überzeugt mit naturnaher Wohnqualität und hervorragender Anbindung: In wenigen Minuten sind Sie auf der A21 (Auffahrt Mayerling), mit optimaler Verbindung Richtung Wien, Baden und Mödling. Gleichzeitig genießen Sie hier eine idyllische Lage in einer ruhigen Seitenstraße mit viel Grün – ein perfekter Mix aus Natur und Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Polizei, Kindergärten, Gaststätten und Nahversorger sind in direkter Umgebung vorhanden. Der Blick aus dem Wohnzimmer auf die nahegelegene Kirche verleiht dem Alltag eine charmante Note.

? 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](mailto: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