

**4 Zimmer, Riesenterrasse und Gartenidylle um € 420.000,-**



**Objektnummer: 745**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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

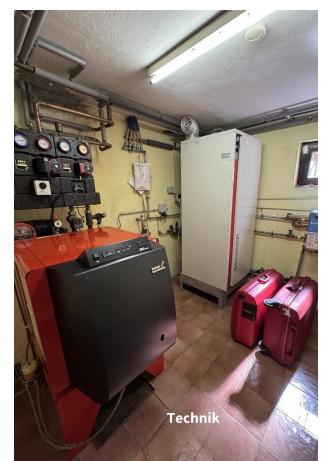


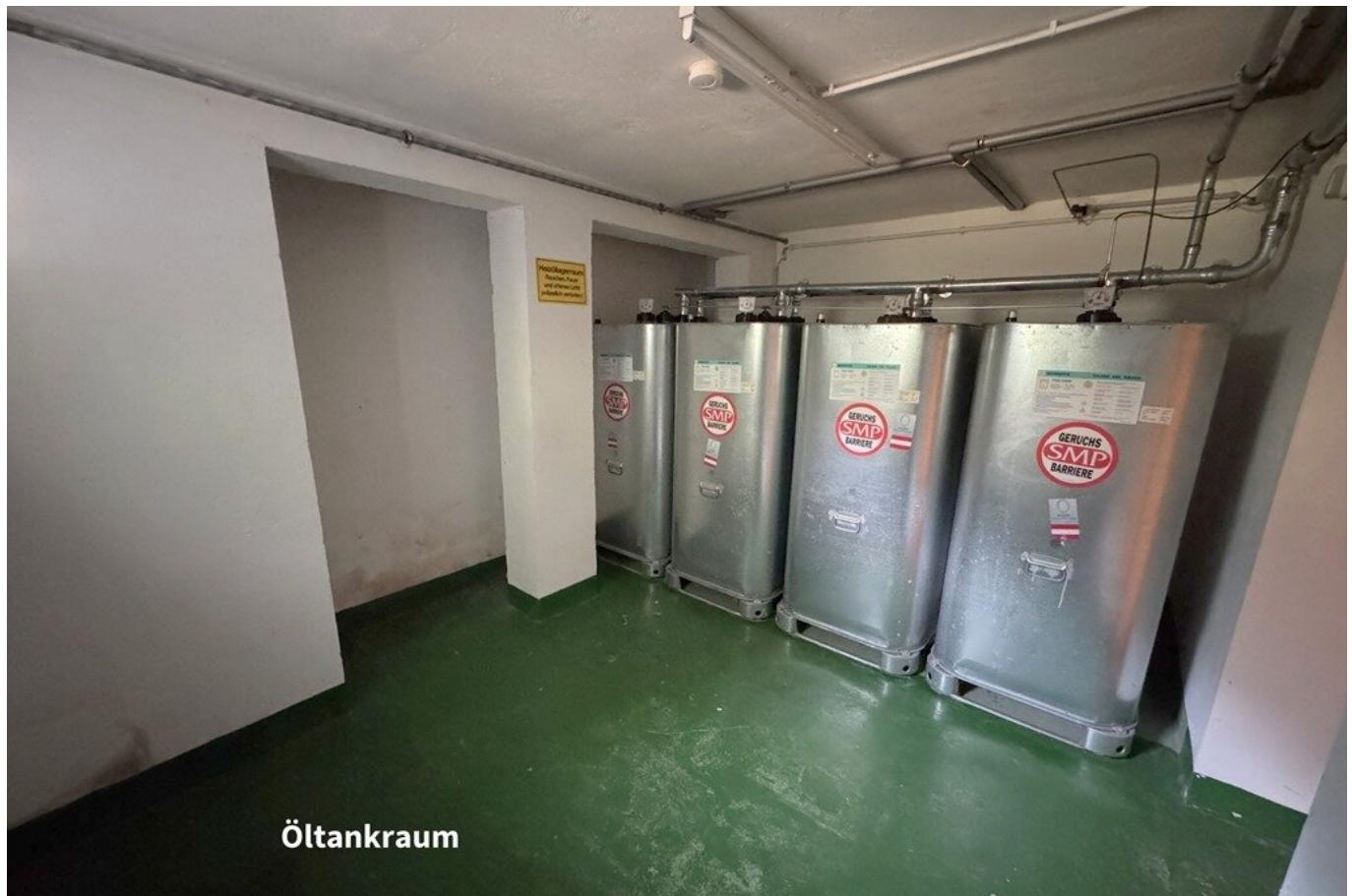












Öltankraum



Garage/Kellerzugang



EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

*Michaela-Christina Moser-Knoll*

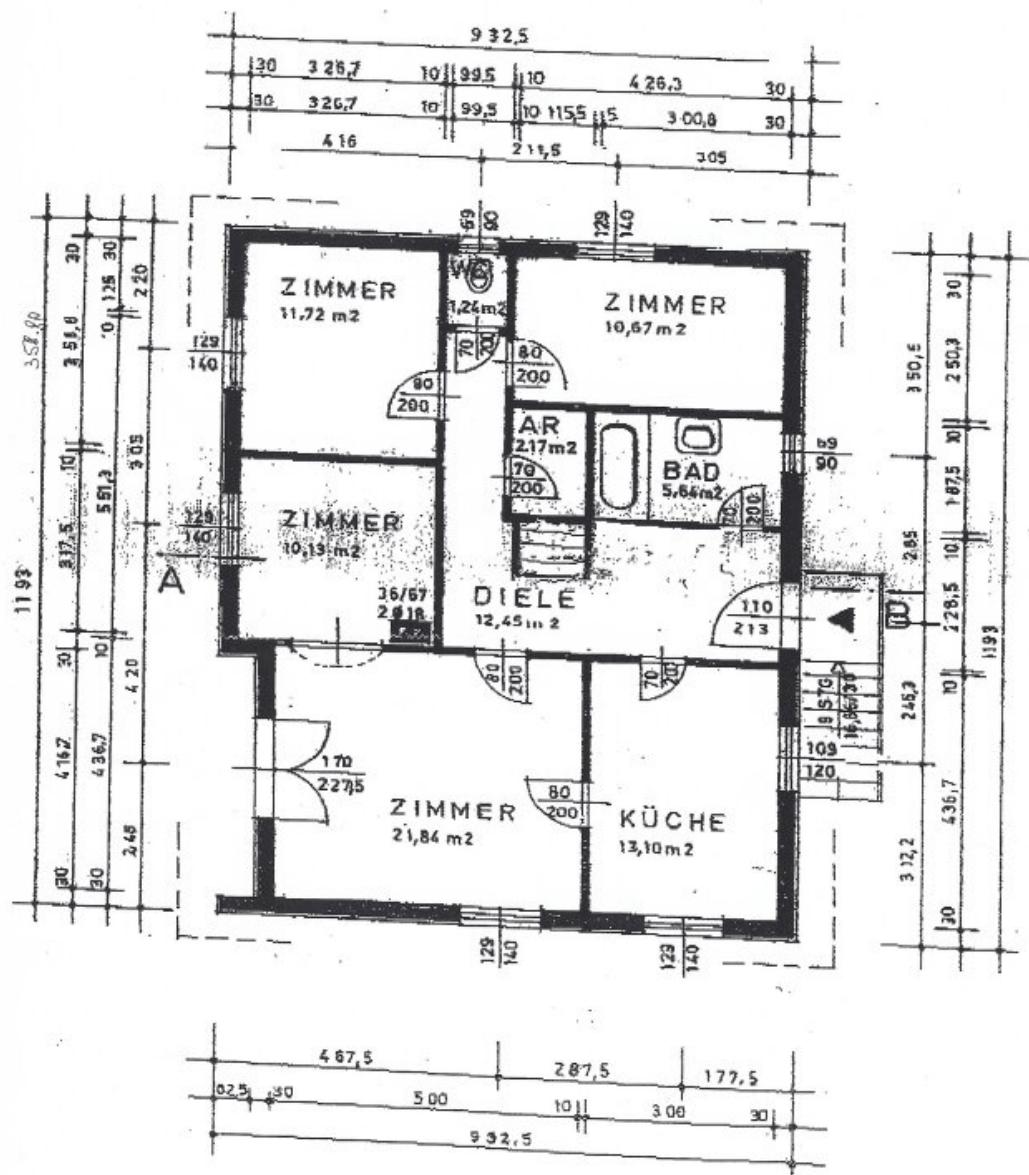
0664/3418784

[www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)

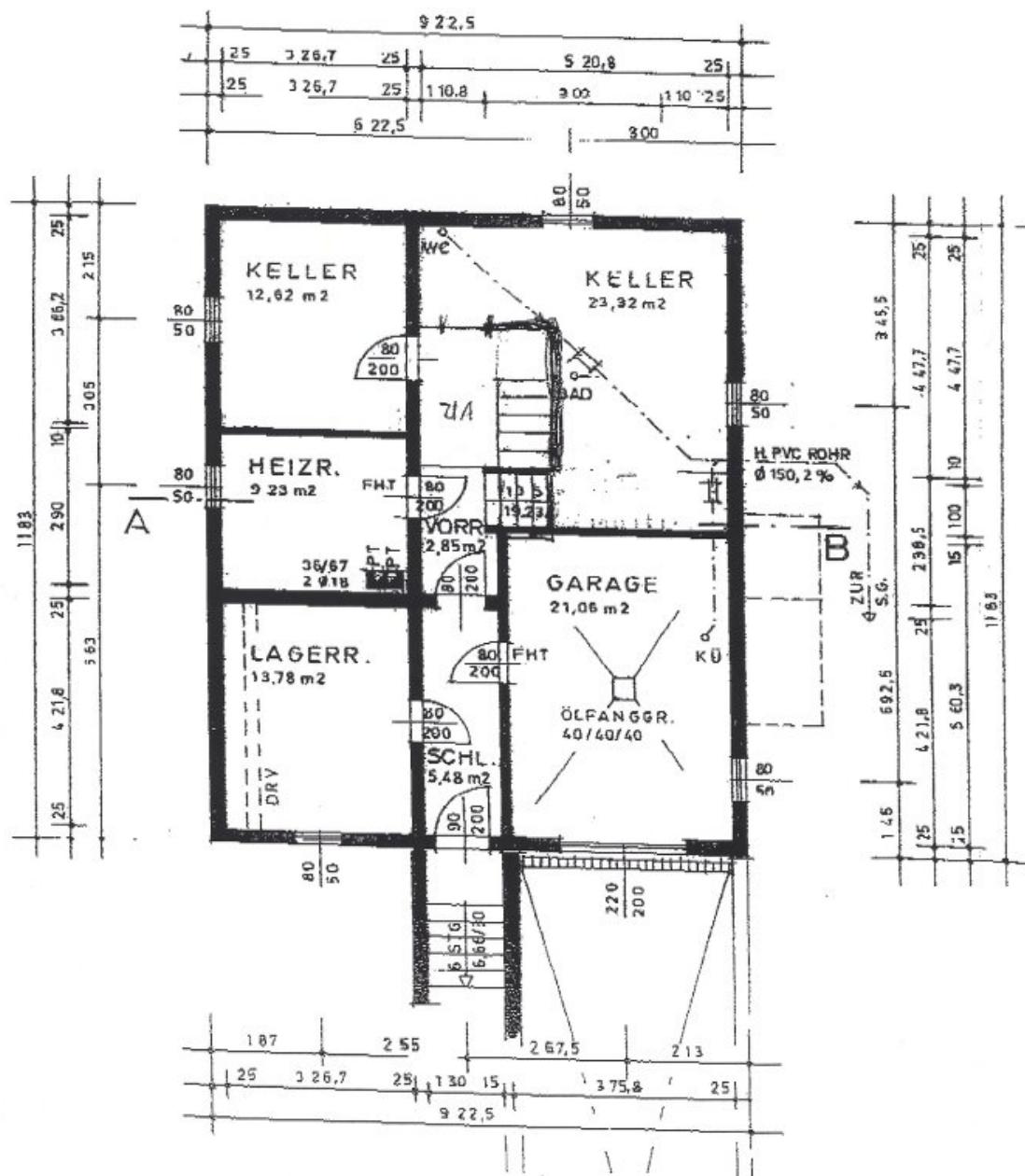
2534 Allard

## ERDGESCHOSS:

WOHNNUTZFLÄCHE: 88.96 m<sup>2</sup>



## KELLERGESCHOSS:



# Objektbeschreibung

**2534 Alland**

**Weinbergggasse**

**Vollunterkellertes 4-Zimmer Einfamilienhaus auf uneingesehenem, bezaubernden Gartengrundstück mit Terrasse und großer Garage in Sackgasse**

BJ 1992 – solides Einfamilienhaus mit Vollkeller und Dachboden

HWB 163

**Ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 25m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 90m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Garage**

**Erdgeschoß (ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 25m<sup>2</sup> Terrasse):**

Entrée/Diele mit Abgang ins Untergeschoß, Küche mit Essplatz, zwei (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer mit Luxusdusche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die großzügige Süd-West-Terrasse und Verbindung zum 4. Zimmer (aktuell Esszimmer), Abstellraum, WC extra

**Untergeschoß (ca. 90m<sup>2</sup> Nutzfläche):**

Vorraum/Gang, Wirtschaftsraum, Technikraum, Öllagerraum/Kellerraum, Stauraum in der großzügigen (Doppel-) Garage

**Begehbarer Dachboden**

## **Technik/Anschlüsse:**

Zentralheizung mit Öl, Wasserentkalkungsanlage, Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Strom, Ortswasser, Kanal, Brunnen (zu reaktivieren)

**Ca. 600 m<sup>2</sup> sonniges, größtenteils ebenes Grundstück mit schöner Bepflanzung, Brunnen und viel Privatsphäre**

## **Highlights:**

- verkehrsgünstige Ruhelage in einer Sackgasse (nur Anrainerverkehr)
- wunderbarer, intimer und pflegeleichter Garten mit Gerätehaus und Brunnen
- große, mit Glas überdachte Terrasse mit Sonnenschutz
- komfortables, elektrisches Einfahrtstor und Garagentor
- neuwertige Sanitäranlagen und Luxusdusche im Bad
- viel Stauraum auf Wohnebene und in Untergeschoß/Garage
- Rollläden und Jalousien für mehr Komfort
- Sicherheitstüren, Ziergitter und Alarmanlage
- Supermärkte, Trafik, Arzt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Volksschule, Kindergarten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung
- Autobahnauffahrt A21 nur 4 Autominuten entfernt

**...eine solide Bauweise und eine familienfreundliche Lage verbinden sich mit einem sonnigen Grundstück voller Privatsphäre. Die praktische Raumauflteilung und gepflegte Ausstattung bieten eine ideale Grundlage für komfortables Wohnen. Eine Liegenschaft mit viel Potenzial und Lebensqualität – und ein Angebot mit Seltenheitswert...**

**Kaufpreis: € 420.000,-**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap