

**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.













Wirtschaftsraum/Keller



Technik





Öltankraum



Garage/Kellerzugang



  
**MOSER**  
 IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:  
 DIE RICHTIGE MAKLERIN**

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



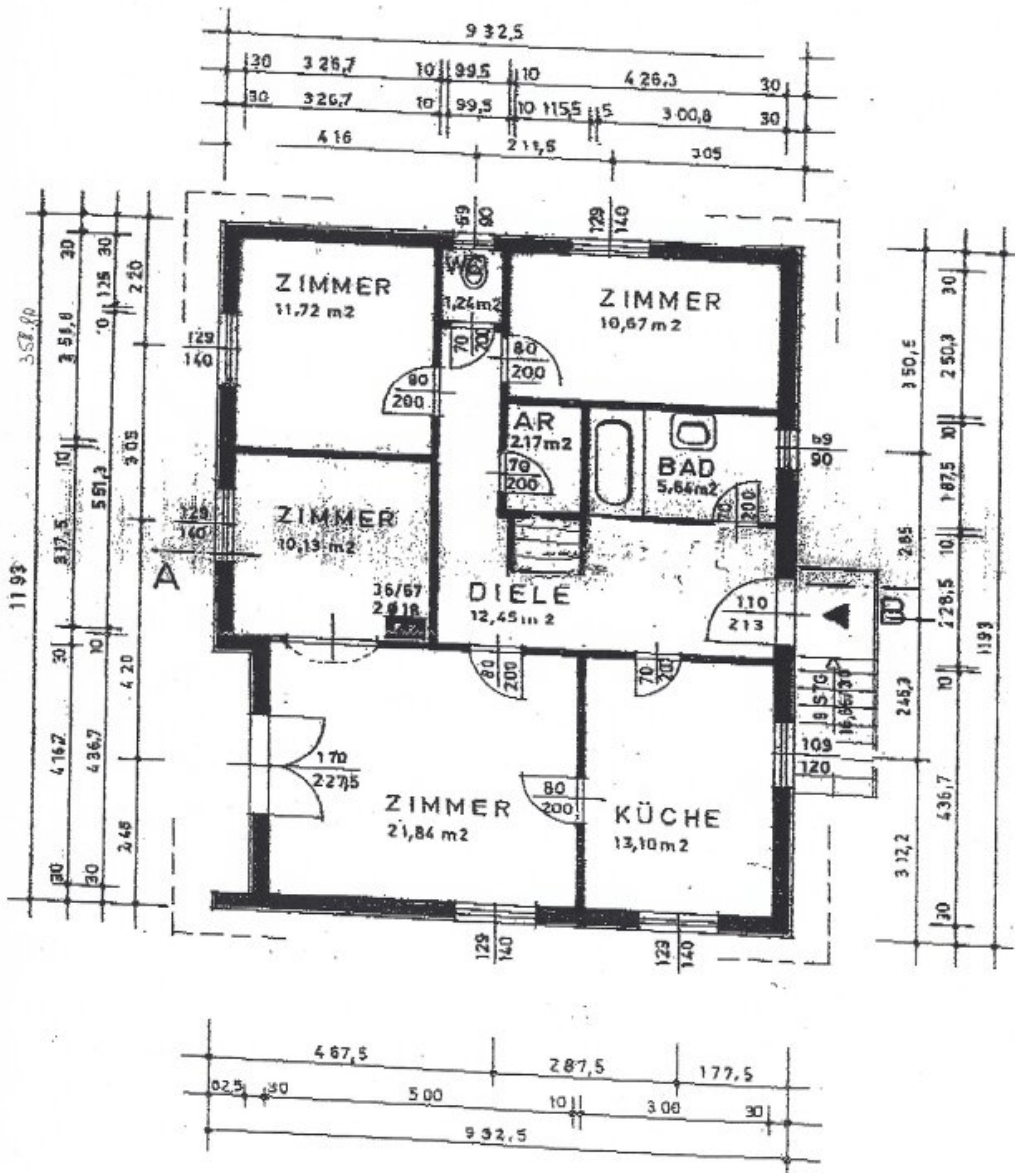
0664/3418784

www.moserimmobilien.at

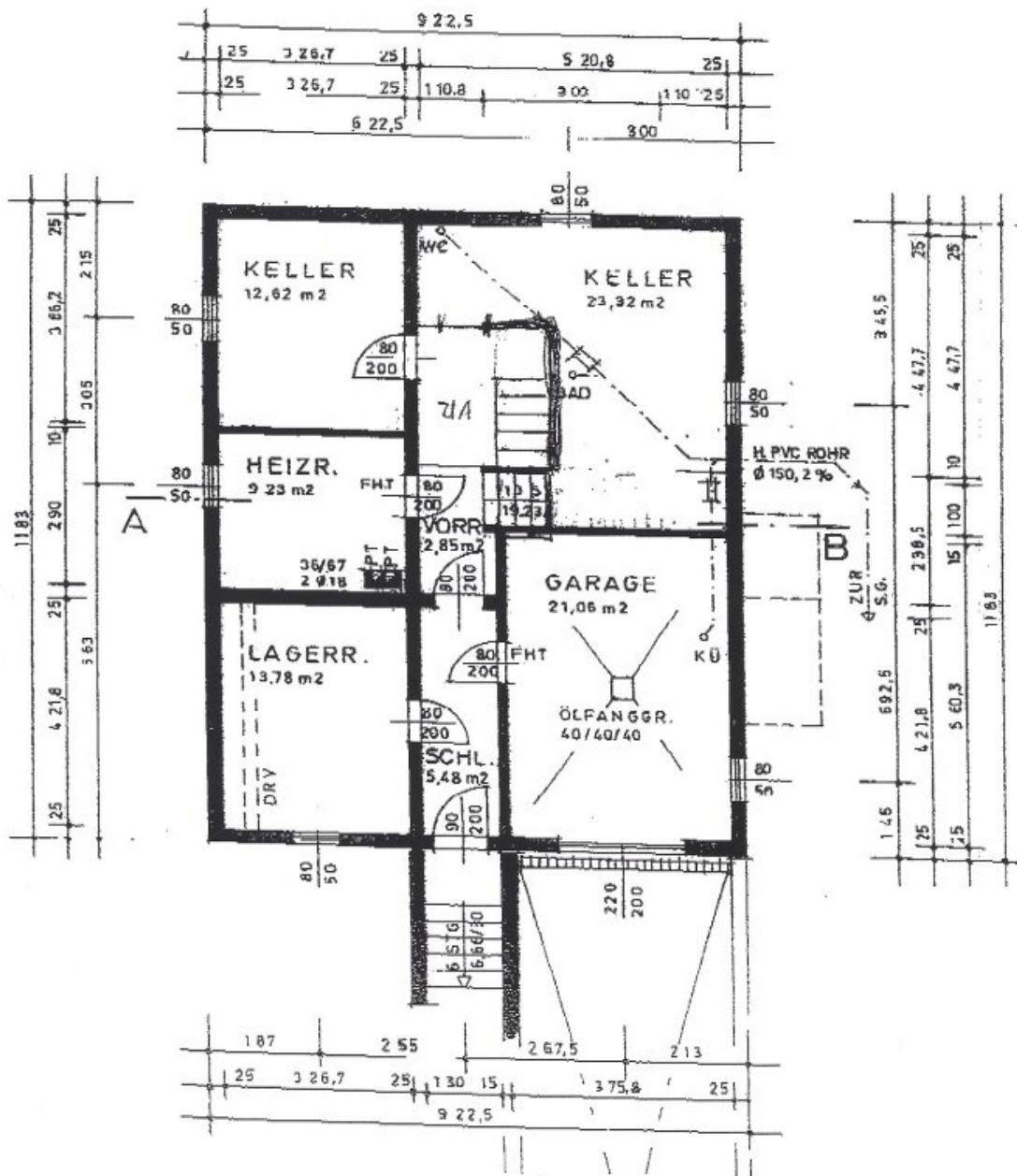
2534 Albrand

# 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, Öllageraum/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 Raumaufteilung 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