

**Wohnkomfort mit viel Stauraum und uneingesehenem
Garten mit glasüberdachter Terrasse – ein lebenswerter,
gemütlicher Rückzugsort für Familien**



Objektnummer: 755

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	163,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	370.000,00 €

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.















Technik



Öltankraum



Garage/Kellerzugang



EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

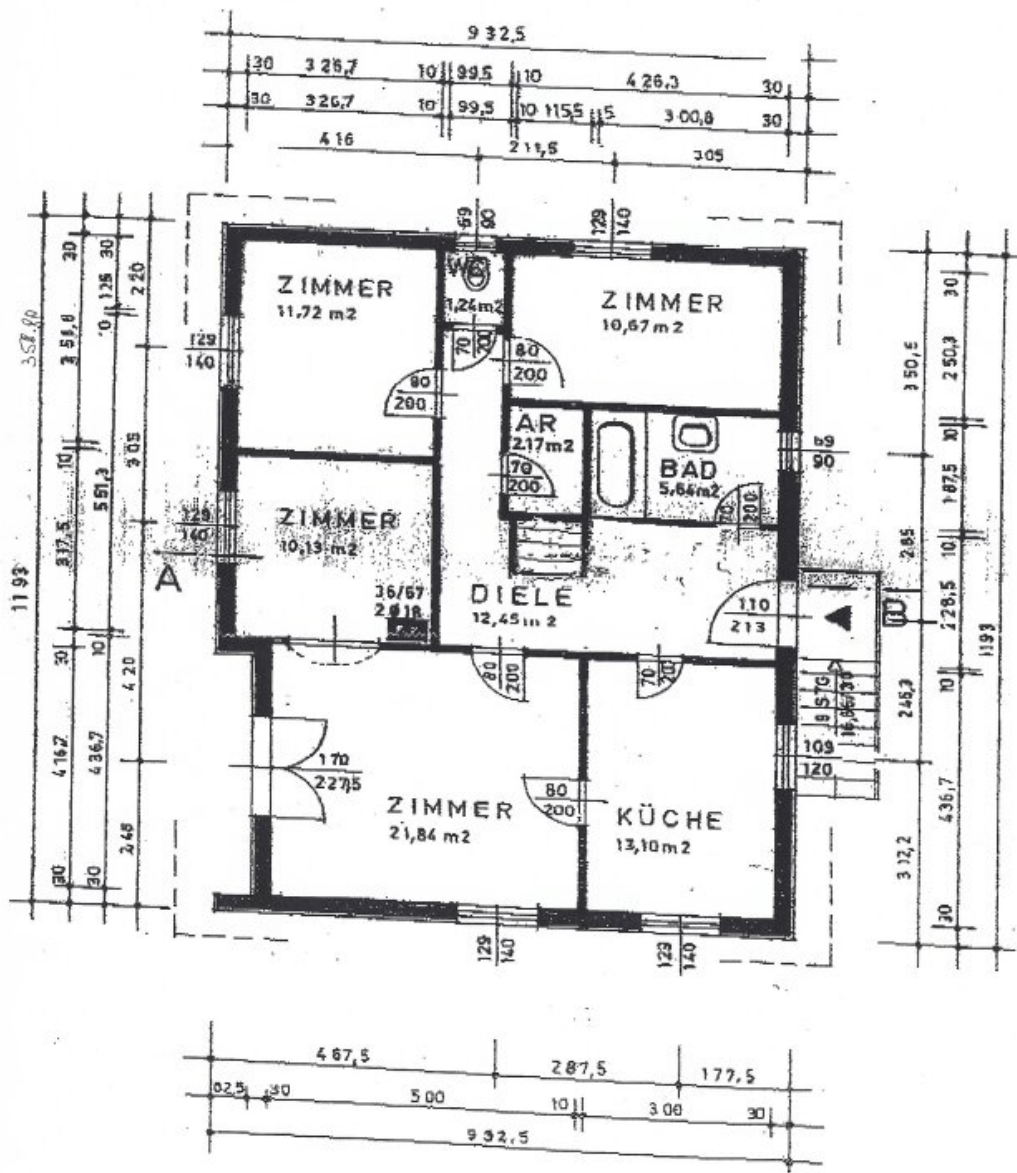
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

www.moserimmobilien.at

2534 Alband

ERDGESCHOSS:

WOHNNUTZFLÄCHE: 88,96 m²

Objektbeschreibung

2534 Alland

Weinberggasse

Wohnkomfort mit viel Stauraum und uneingesehenem Garten mit glasüberdachter Terrasse – ein liebenswerter, gemütlicher Rückzugsort für Familien

BJ 1992 – solides Einfamilienhaus mit Vollkeller und Dachboden

HWB 163

Ca. 90m² Wohnfläche plus 25m² Terrasse und ca. 90m² Nutzfläche inkl. Garage

Erdgeschoß (ca. 90m² Wohnfläche plus ca. 25m² 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. 90m² Nutzfläche – im Sockelbereich teils sanierungswürdig):

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 m² 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 im 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: € 370.000,-

Transparenz ist wichtig:

Auszug aus dem Sachverständigen-Begehungsprotokoll im März 2026:

„Das begutachtete Objekt ist ein Einfamilienhaus mit Keller aus dem Baujahr 1992.

Der allgemeine bauliche Zustand des Gebäudes ist als gut zu bewerten. Tragstruktur, Ausbauzustand sowie die bauliche Substanz zeigen insgesamt keine gravierenden Mängel. Im Zuge der Begehung wurden Feuchteschäden im Kellerbereich festgestellt.

Die festgestellten Feuchteschäden beschränken sich auf den Sockelbereich der Kellerwände und sind mit einer gezielten Abdichtungsmaßnahme technisch gut sanierbar.“

Kaufpreis bisher: € 420.000,-

Fixpreis ab sofort: € 370.000,-

Mit dem neuen Kaufpreis verzichtet die faire Verkäuferseite auf € 50.000,- , damit die Käuferseite (so sie dies als notwendig erachtet) eine Qualitätstrockenlegung der Kellerwände durchführen lassen kann.

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