

**457.000€ (wenn WBF 33.000 übernommen werden!)  
Provisionsfrei! Niedrigenergie-Doppelhaushälfte mit  
5 Zimmer & Pool**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 8164/2044**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,69 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	457.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	15,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Bauer**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 699 19074457



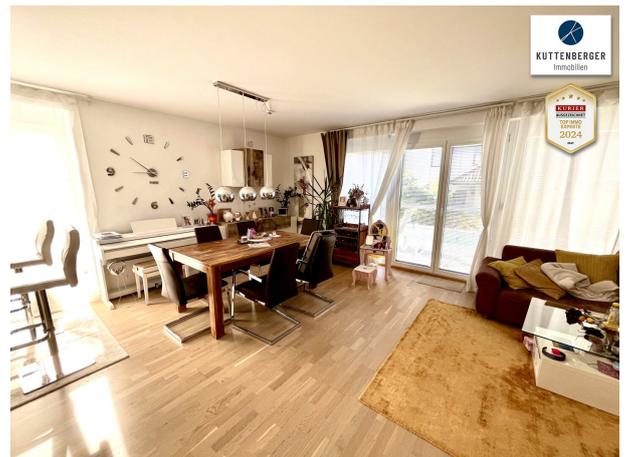
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

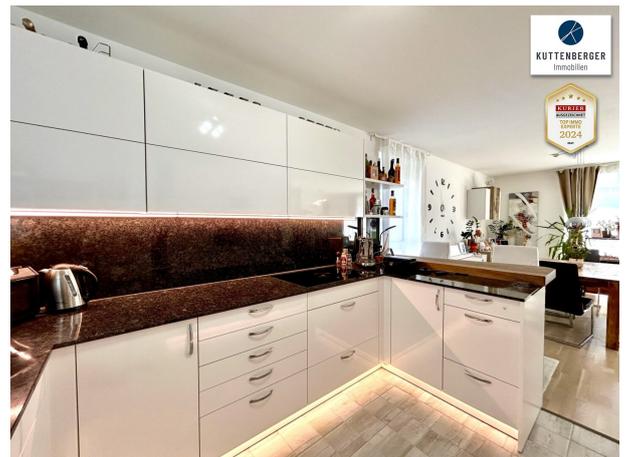
**Online Sofort-Bewertung**  
Für Ihre Immobilie in Pflachberg

• Keine Provision  
• Schnelle Bewertung  
• Kostenlose Beratung  
• 100% Online  
• Keine Anwaltskosten  
• Keine Maklergebühren

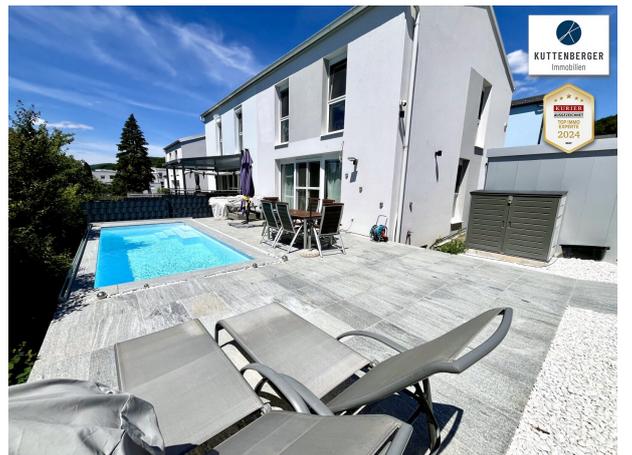
€ 418.100\*

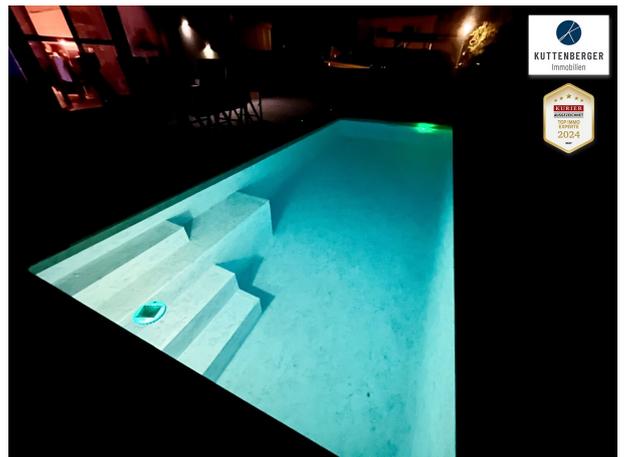
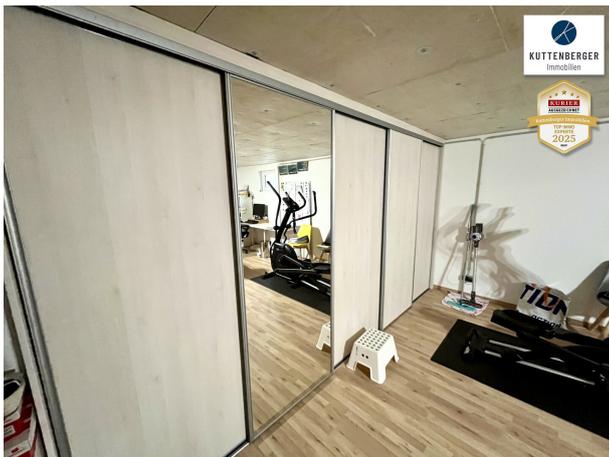


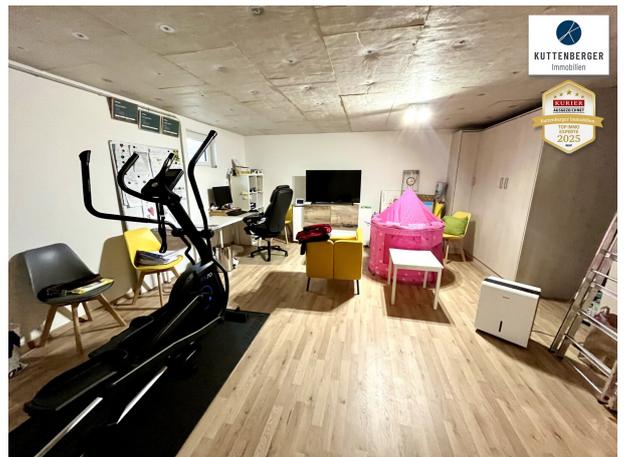
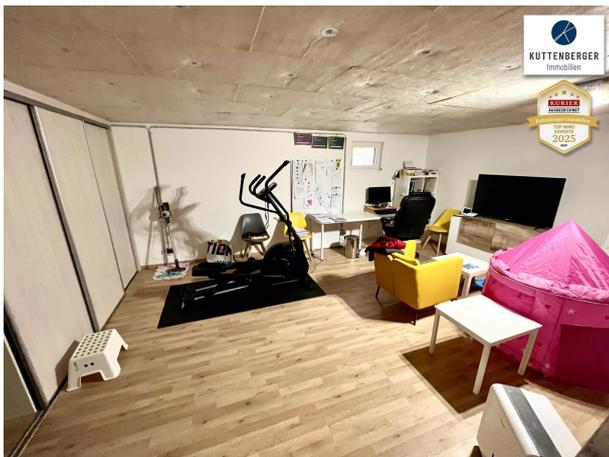






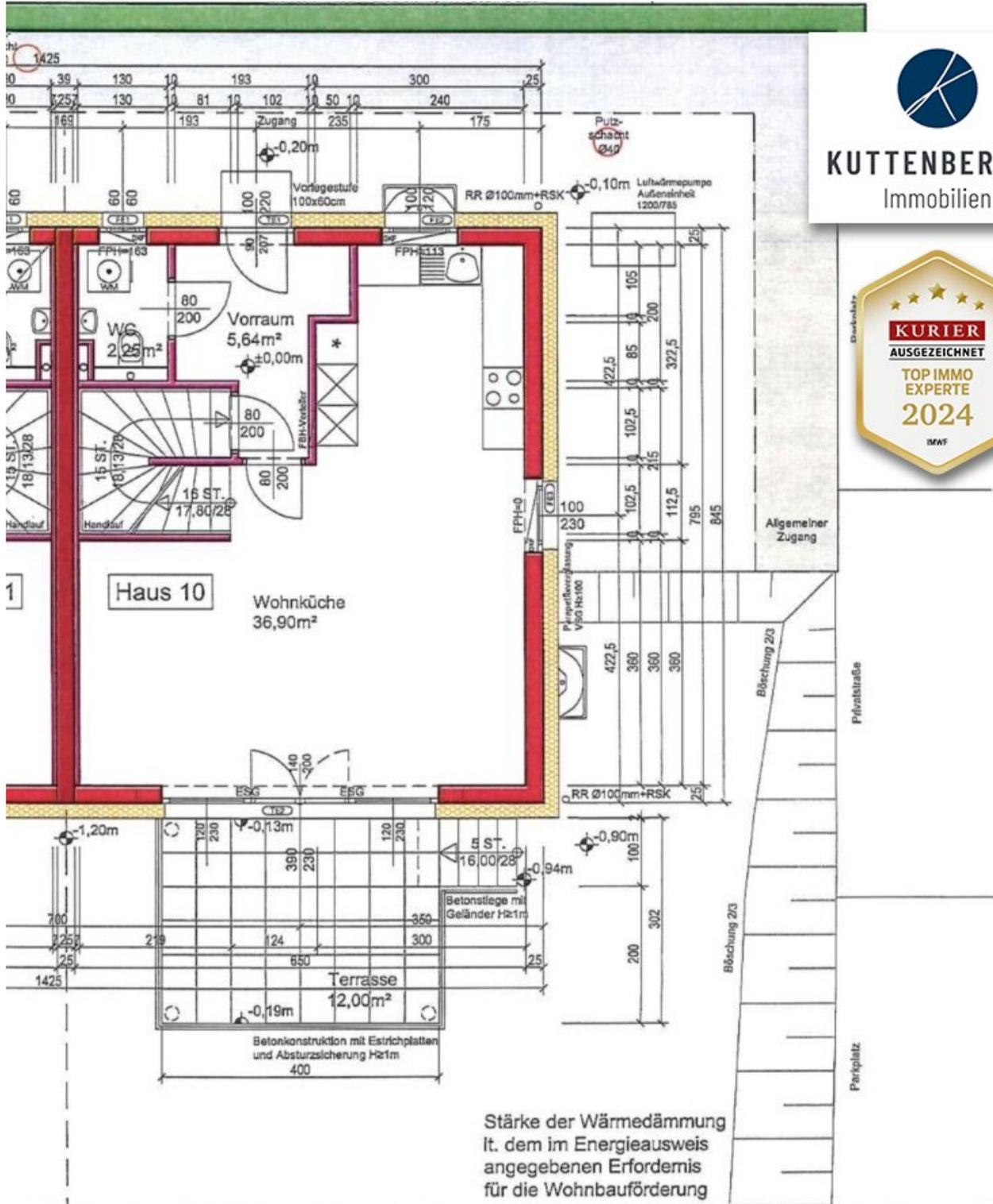








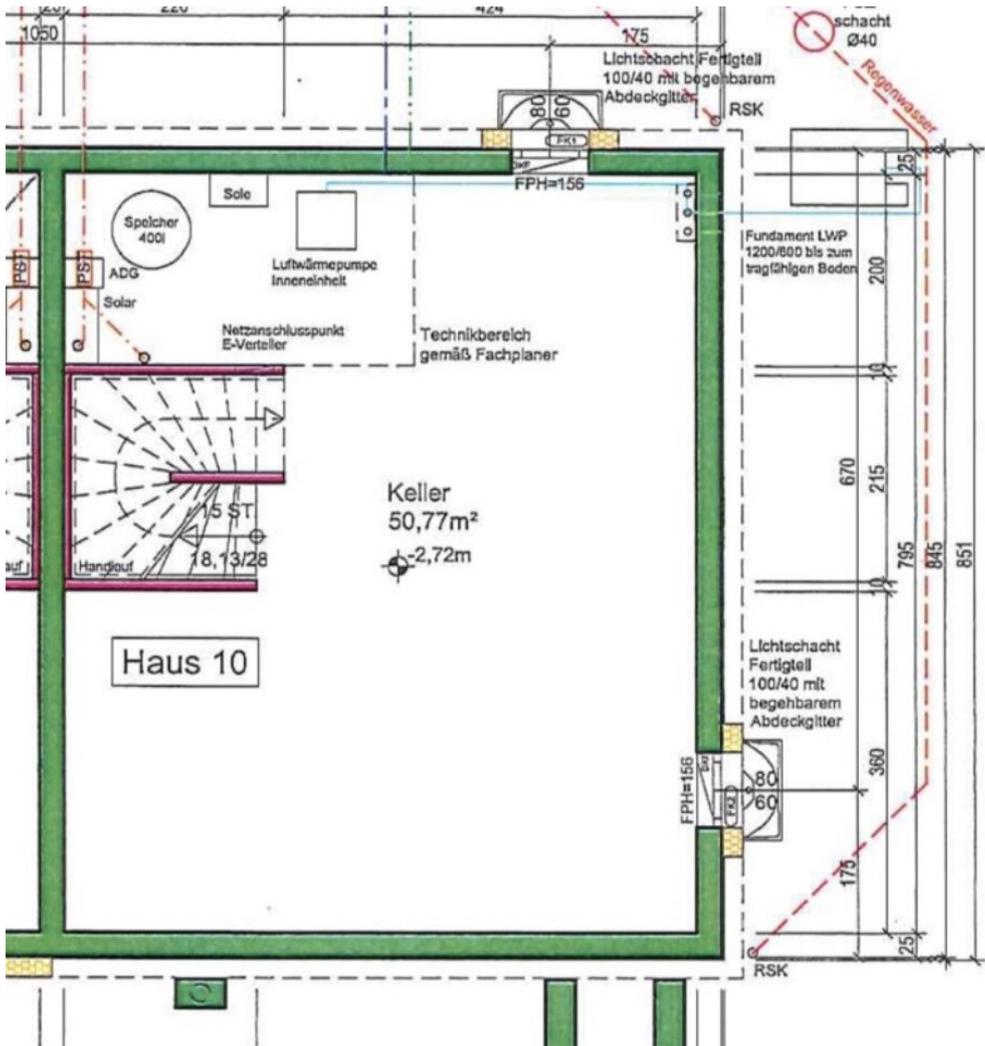
**KUTTENBERGER**  
Immobilien



**Famosa Sky<sup>2</sup> Doppelhaus**

Alland Haus 10-11






Wasserleitung  
 Stromleitung

## Objektbeschreibung

### Provisionsfrei für Käufer!

457.000€ (wenn WBF 33.000€ übernommen werden!) ansonsten 490.000€

Diese wunderschöne **Niedrigenergie**-Doppelhaushälfte (**vor Hochwasser sicher!**) bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Wohnhaus wünschen können. Mit einer Fläche von **139m<sup>2</sup> und 5 Zimmern** (inkl. ausgebauten Keller in Wohnqualität) bietet sie ausreichend Platz für Ihre Familie und all Ihre Bedürfnisse. (es gibt auch schriftliches Einverständnis zwischen den Eigentümer dass alles erlaubt ist zu bauen, kein Nachfragen wie in anderen Eigentümergemeinschaften üblich ist, notwendig)

(Autobahn Schallschutzmauer beschlossen!)

Das Haus befindet sich in neuwertigem & hochwertigen Zustand und ist perfekt für diejenigen, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause suchen. Der Kaufpreis von 490.000 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen und lohnenden Investment.

Der **Garten**, der hochwertige & schöne **Pool** und die **Terrasse** (mit hochwertigen Granitboden) sind ideal für gemütliche Grillabende oder entspannte Nachmittage im Freien (**ganzen Tag Sonne!**). Sie können den Grünblick genießen und sich vom Alltagsstress erholen. Mit 2 Stellplätzen (Carport jederzeit möglich) sind Ihre Fahrzeuge immer sicher und in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist bereits eine **Wallbox für Ihr E-Fahrzeug** installiert & funktionstüchtig.

Das Haus verfügt über **2 schöne Bäder** (Badewanne & Dusche) und **2 WCs**, eines im EG, eines im OG, was für eine Familie von unschätzbarem Wert ist. Sie können sich morgens oder abends ohne Wartezeiten fertig machen und jederzeit Privatsphäre genießen.

Es gibt keinen Dachboden und somit haben alle Zimmer im OG eine sehr hohe Decke, welches wiederum erlaubt, sehr kreativ und hoch in jedes Zimmer noch zusätzlichen Stauraum zu bauen (zb. ein Hochbett und darunter Kleiderschränke oder dergleichen)

Die Ausstattung des Hauses ist sehr zeitlos, hochwertig und modern. Der wertige **Parkettboden** (und **Feinsteinzeug** und **hochwertige Armaturen** in allen Sanitärräumen) verleiht dem Haus einen eleganten & zeitlosen Touch und die **Fussbodenheizung** (auch mit Kühlung) sorgt für eine wohlige Wärme im Winter oder Kühlung im Sommer. Die **Luftwärmepumpe** und das **Niedrigenergiehaus-Konzept** gewährleisten eine energieeffiziente und kostensparende **Heizung und Kühlung** des Hauses. Auch an heißen Sommertagen können Sie das angenehme Raumklima genießen.

Das Haus ist in **massiver Bauweise** errichtet und verfügt über ein Satteldach, was für eine solide und langlebige Struktur sorgt. Der Keller in Wohnqualität bietet zusätzliche viel

Wohnfläche oder Stauraum (2 begehbare Einbauschränke bereits vorhanden) und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen noch zusätzlich gestaltet werden.

Im gesamten Haus sind **hochwertige Einbaumöbel** von Petermax verbaut, es ist eine hochwertige & zeitlose **Dan-Einbauküche mit Bora Induktion** vorhanden. Zusätzlich ist ein übergroßer **Einbaukühlschrank** mit Getränkelade sowie ein extra Einbau **Tiefkühler**, ein **Backrohr** und eine **Mikrowelle** vorhanden. Eine hochwertige **Bar** mit Nussholz ist ebenso vorhanden. Im Keller wurden zwei zusätzlich Stauräume mit Einbaumöbel geschaffen und der Technikraum ist dadurch abgegrenzt. (2 begehbare Schrankräume)

Arbeitsplatten, Rückwand und Bar sind aus hochwertigen und dunklen **Granit-Steinplatten** ausgestattet.

Ein toller und zeitloser **Pool** (Granitumrandung) mit Pooltechnik die leicht erreichbar ist, eine Terrasse mit wertigen Granitboden und ein hochwertiges Gartenhaus (Guardi) runden die Liegenschaft ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer **Bushaltestelle** in unmittelbarer Nähe und einem/zwei Autobahnanschluss nur wenige Minuten entfernt. Sie können schnell und bequem in die umliegenden Städte wie Wien, Baden oder Wiener Neustadt gelangen.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von **Ärzten** und **Apotheken** bis hin zu **Schulen** und **Kindergärten** - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Auch zwei **Supermärkte** sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie immer gut versorgt sind.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus in Alland. Sie werden begeistert sein von der ruhigen Lage, der modernen Ausstattung und dem hochwertigen Wohnkomfort. Greifen Sie zu und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Niederösterreich!

**KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!**

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Unsere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? [- - - Suchagent anlegen - - -](#)**

- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende Finanzierung finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- Wieviel ist meine Immobilie wert? [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap