

Familienraum mit Weitblick - Komfortabel wohnen in vorteilhafter Lage!



Objektnummer: 310500

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	340,27 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	269,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



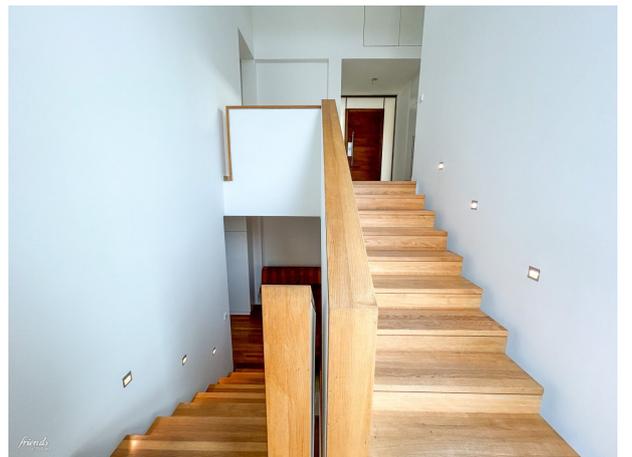
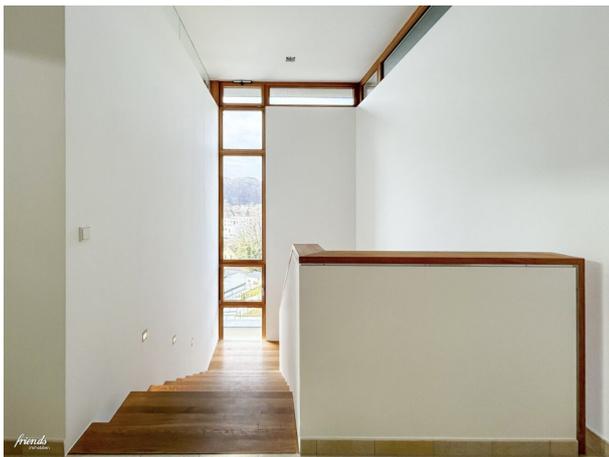
Ulrike List

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen















friends
immobilien



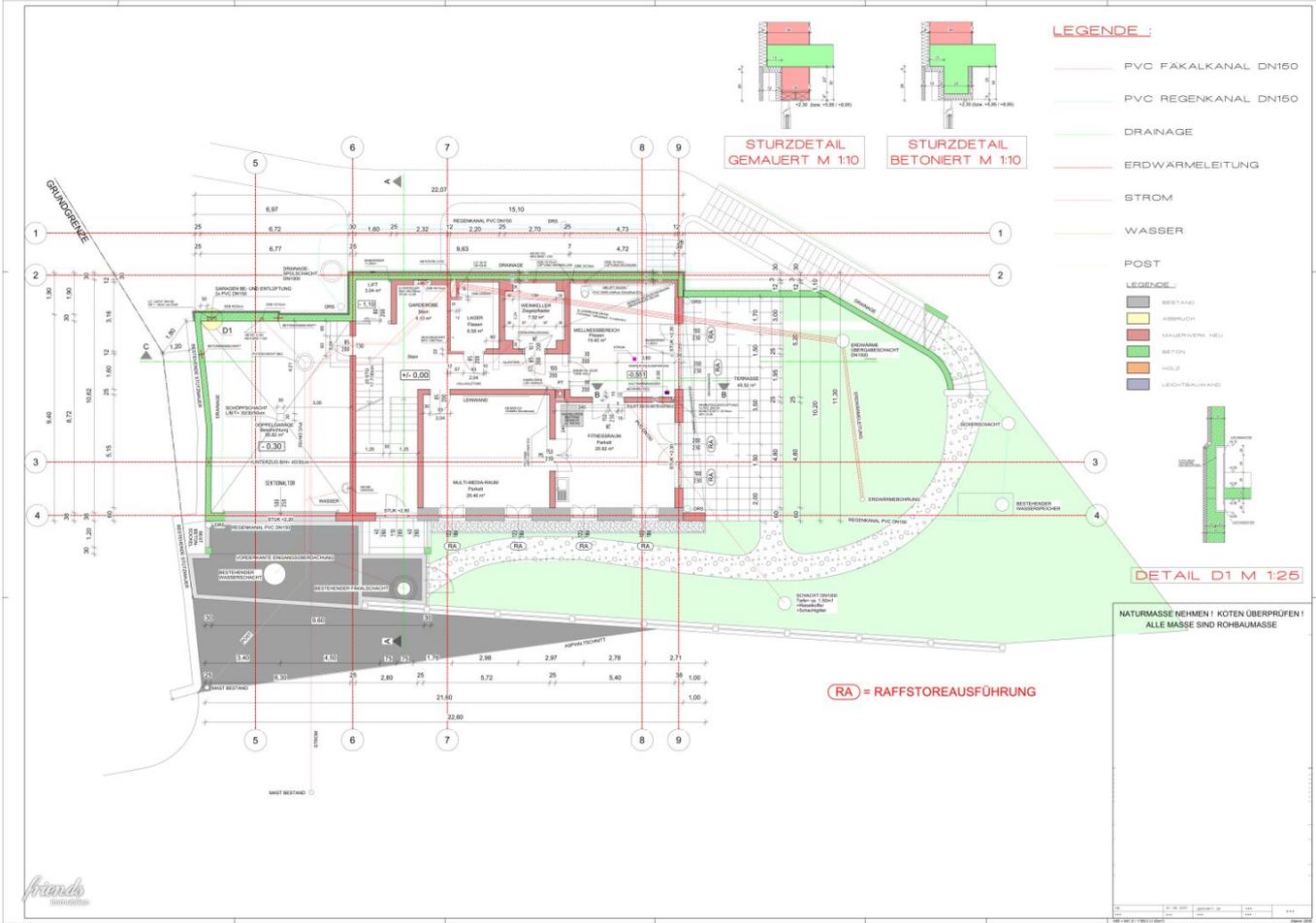
friends
immobilien



friends
immobilien







LEGENDE :

- PVC FAKALKANAL DN150
- PVC REGENKANAL DN150
- DRAINAGE
- ERDWÄRMELEITUNG
- STROM
- WASSER
- POST

LEGENDE :

- BESTAND
- ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- BETON
- HOLZ
- LICHTBAUWAUFG

**STURZDETAIL
GEMAUERT M 1:10**

**STURZDETAIL
BETONERT M 1:10**

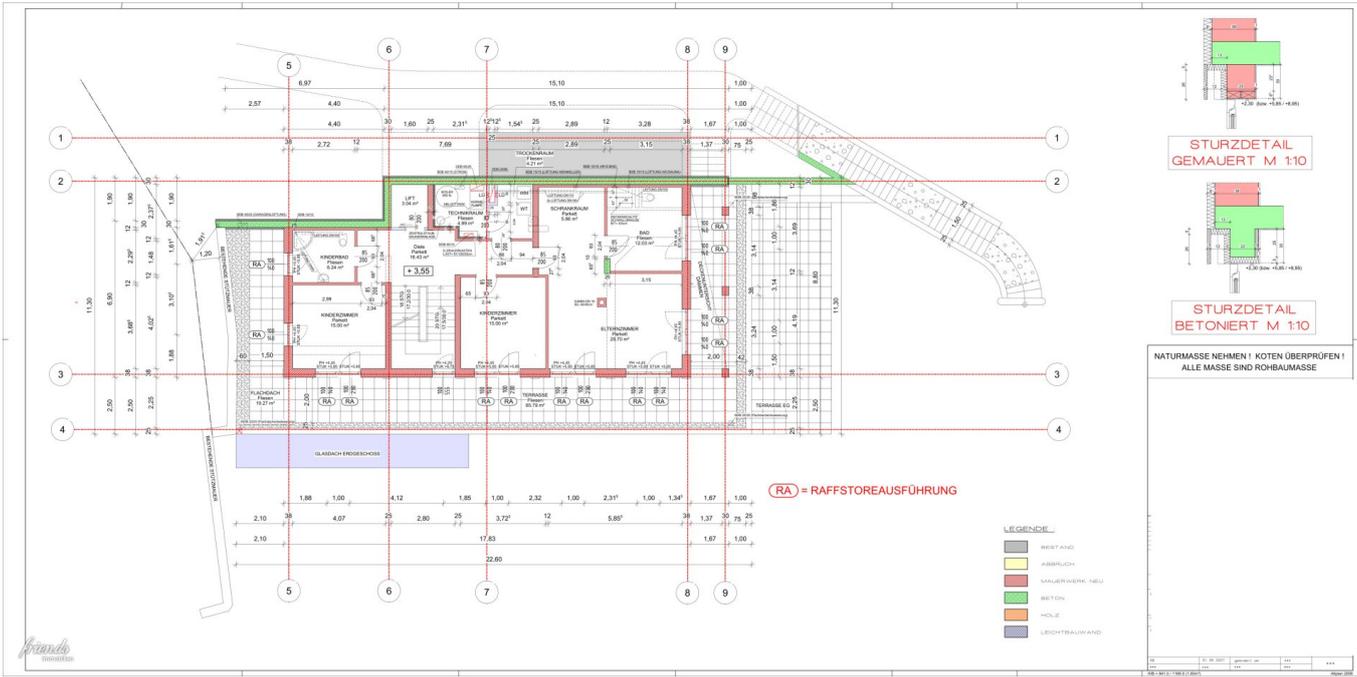
DETAIL D1 M 1:25

NATURMASSE NEHMEN ! KOTEN ÜBERPRÜFEN !
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

(RA) = RAFFSTOREAUSFÜHRUNG



NO	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Objektbeschreibung

Erleben Sie den perfekten Mix aus stilvollem Wohnen, exzellenter Verkehrsanbindung nach Wien und Baden und einem unvergleichlichen Ausblick – Ihr neues Zuhause in Alland erwartet Sie und Ihre Familie bereits.

Auf einer großzügigen **Grundstücksfläche von 1.024 m²** erstreckt sich ein modernes Wohnhaus mit durchdachtem Design und hochwertiger Ausstattung.

Das Haus besticht durch seine **moderne Architektur** und hochwertige Bauweise. Die durchdachte Raumaufteilung und die besonderen Details machen es zum idealen Zuhause für Familien, die großzügigen Wohnraum mit Stil und Funktionalität suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von der Architektur und der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen modernen **Fingerprint-Scanner**, der höchsten Komfort und Sicherheit bietet. Auf **drei großzügigen Ebenen** erstrecken sich **lichtdurchflutete Räume**, die ein **unvergleichliches Wohngefühl** schaffen. Jede Ebene verfügt über eine eigene **Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne**.

Das Herzstück des Hauses ist ein **großzügiger, offener Wohn- und Essbereich**, der mit einer **hochwertig ausgestatteten Küche** verbunden ist. Dieser Raum lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der **Kamin** sorgt für eine behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Auf der privaten Ebene des Hauses befinden sich das **luxuriöse Elternschlafzimmer** mit Ankleideraum sowie **zwei großzügige Kinderzimmer**. Für produktive Stunden im Home-Office steht ein **elegantes Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauschränken** zur Verfügung. Zwei **stilvolle Bäder** und ein separater Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Komfort.

Besondere Highlights des Hauses sind der **Wellnessbereich** und das **Heimkino**, die das Wohnen auf höchstem Niveau abrunden. Ein **Weinkeller** für Ihre edlen Tropfen unterstreicht den luxuriösen Charakter der Immobilie.

Auch die praktischen Aspekte kommen nicht zu kurz: Eine **Doppelgarage** bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und ein vorhandener Liftschacht ermöglicht bei Bedarf den nachträglichen Einbau eines Aufzugs.

Zwei separate Eingangstüren eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine größere Familie oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Lage:

Alland liegt idyllisch im Wienerwald und bietet eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe. Die Gemeinde verfügt über eine **gute Infrastruktur** mit Supermärkten, Schulen, Kindergarten, Ärzten und einer Apotheke. Über die A21 ist Wien in ca. 30 Minuten erreichbar, ebenso die umliegenden Städte Baden und Mödling. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Alland bequem mit der Region.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten in der Natur wie Wandern, Radfahren und Erholung im Naturpark Föhrenberge ein. Alland bietet naturnahes Wohnen mit bester Anbindung!

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <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