

**WUNDERSCHÖNES, MODERNES HAUS! Hoher Komfort in
perfekter Lage!**



Objektnummer: 1757/226

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Garten:	180,00 m²
Keller:	69,50 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,66
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



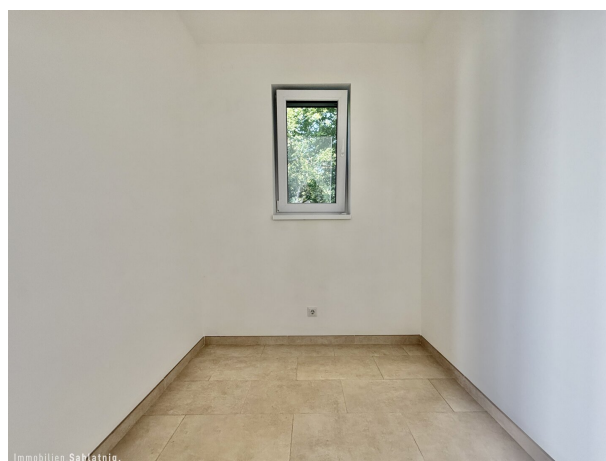
Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch















BALKON
FLIESEN
2,51 m²

RAR
ø100

GELÄNDER H=100

ZIMMER 3
PARKETT
13,74 m²

ZIMMER 2
PARKETT
13,04 m²

AR
FLIESEN
2,31 m²

BAD
FLIESEN
4,54 m²

GANG
PARKETT
4,36 m²

DU/WC
FLIESEN
4,47 m²

ZIMMER 1
PARKETT
17,13 m²

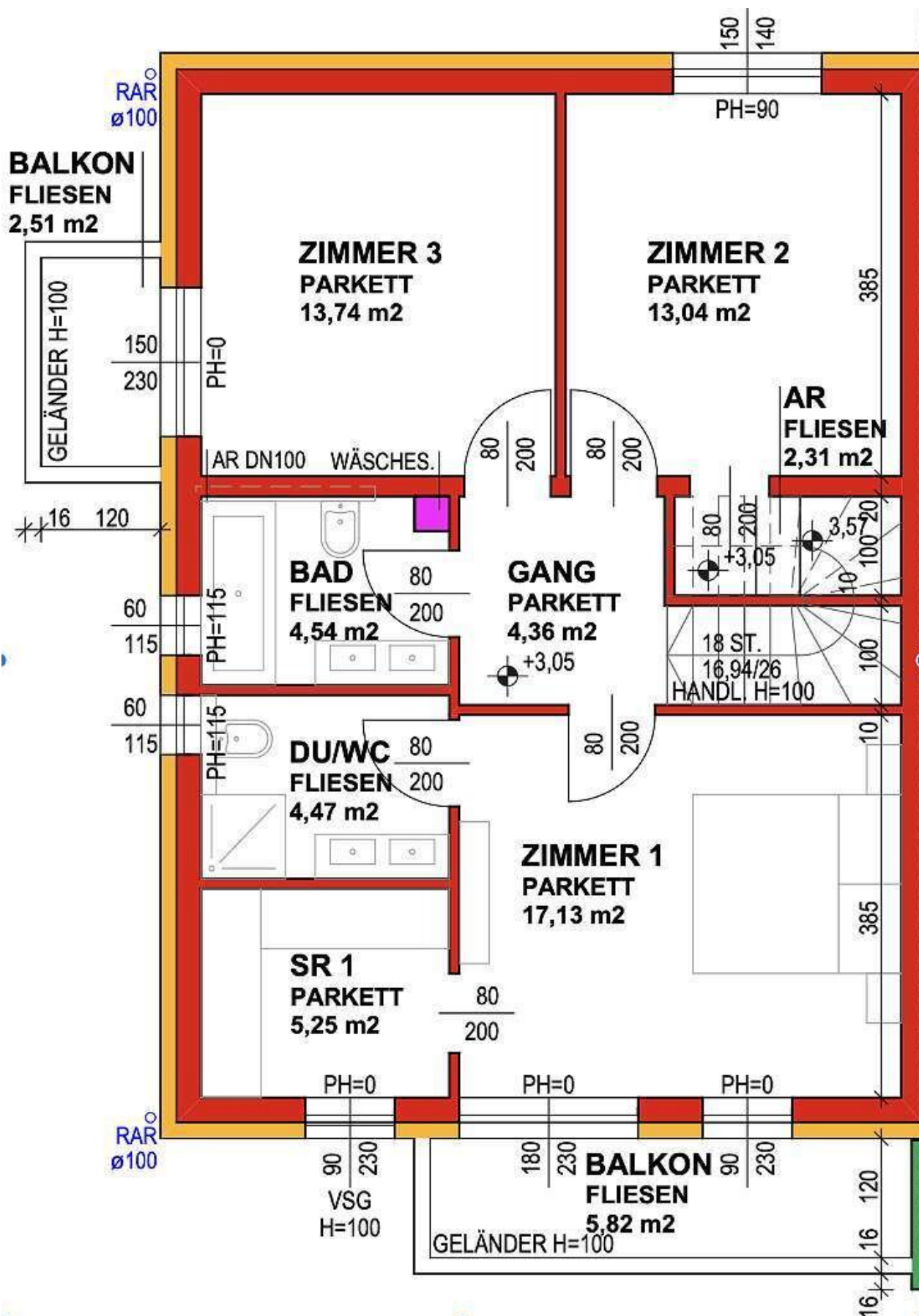
SR 1
PARKETT
5,25 m²

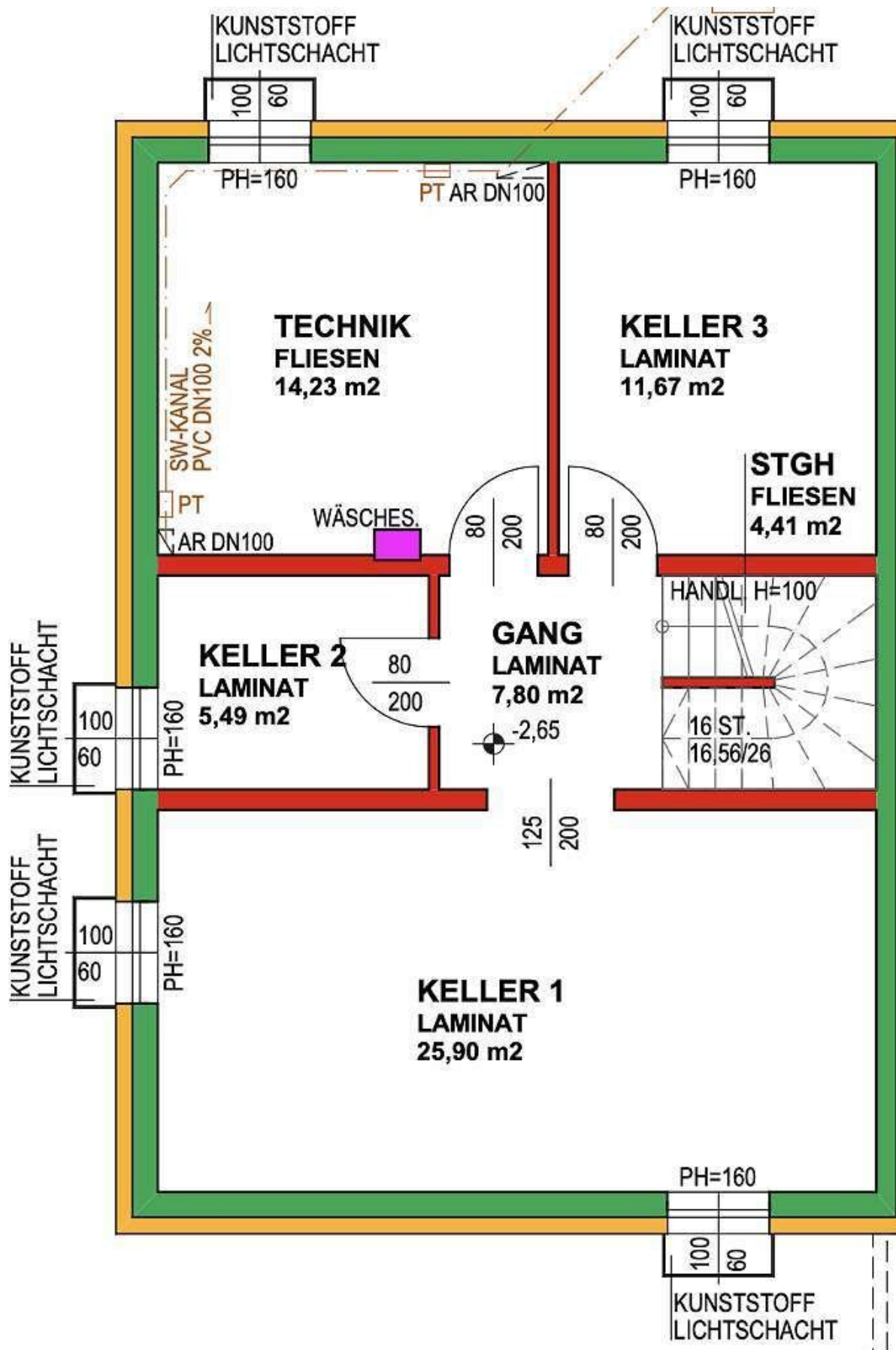
BALKON
FLIESEN
5,82 m²

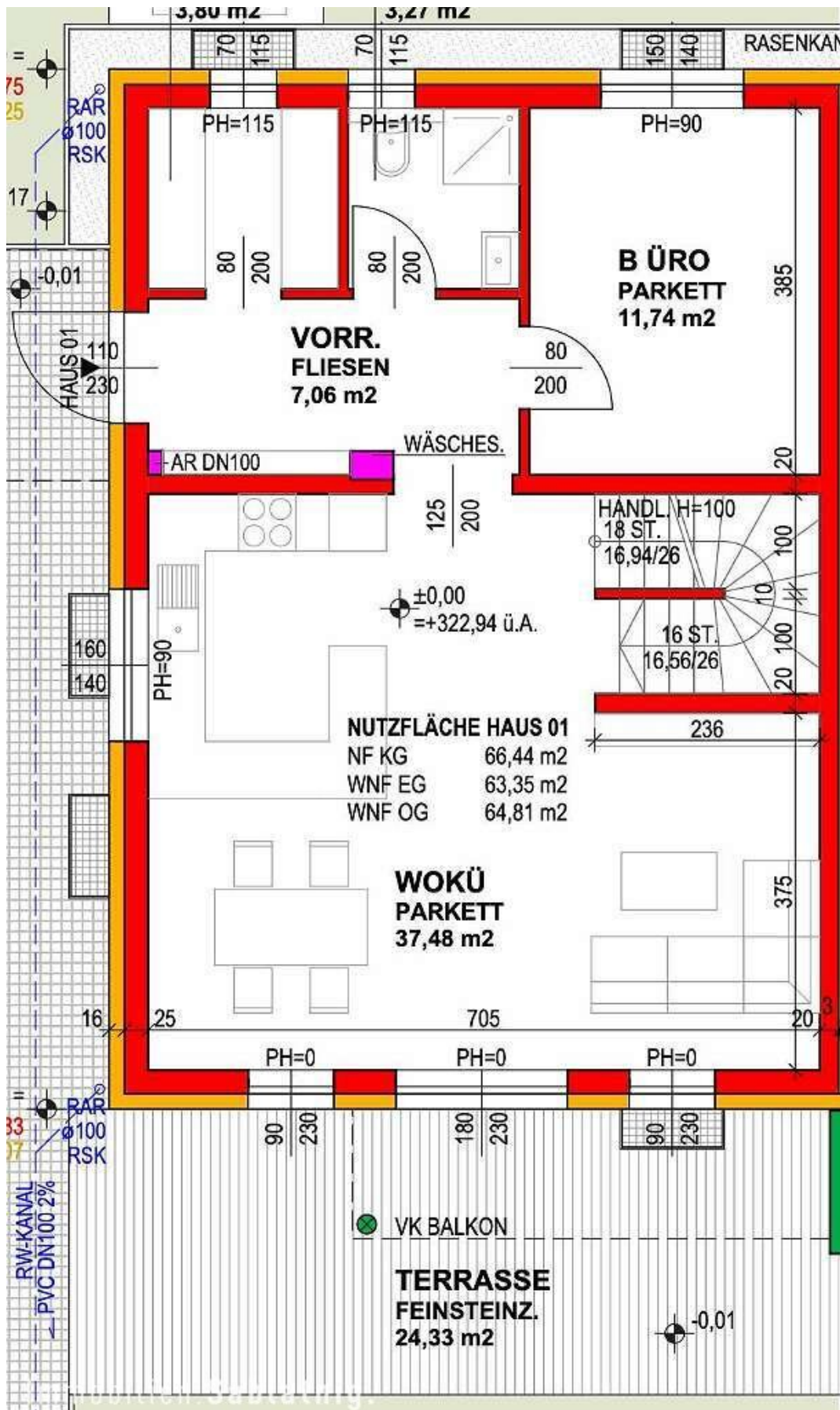
RAR
ø100

VSG
H=100

GELÄNDER H=100







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten des Wienerwaldes – modern, lichtdurchflutet und perfekt durchdacht. Diese hochwertig errichtete Doppelhaushälfte in Alland bietet erstklassigen Wohnkomfort, großzügige Räume und eine Lage, die Natur und Infrastruktur ideal vereint.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 128 m²
- Keller: ca. 69,5 m² mit 4 tageslichtdurchfluteten Räumen
- Zimmeranzahl: 5 (3 Schlafzimmer, 1 Büro, 1 Wohn-/Essbereich)
- Grundstück: 316 m²
- Garten: ca. 180 m²
- Terrasse: 24,33 m²
- Balkon(e): 8,5 m² (2 Balkone)
- Barrierefrei
- Parkplatz: vorhanden
- Einbauküche inklusive
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Moderne Ausstattung & Technik auf höchstem Niveau:

- Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- Infrarotheizung ergänzend vorhanden
- Fenster mit automatischen Jalousien und Fliegengittern
- Wäscheschacht direkt vom Bad in die Waschküche

- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnbereichen
- Erstbezug – sofort verfügbar

Durchdachte Raumaufteilung für höchste Lebensqualität:

Erdgeschoss (ca. 63,35 m²):

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Einbauküche inklusive

Obergeschoss (ca. 64,84 m²):

- 3 großzügige Schlafzimmer – jeweils separat begehbar
- Masterschlafzimmer mit eigenem Bad, WC und Ankleide
- Zweites Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum
- Modernes Badezimmer mit Wäscheschacht
- Zwei Balkone mit traumhaftem Ausblick

Kellergeschoss (ca. 69,5 m²):

- Vier große Räume mit Tageslicht – ideal für Fitness, Homeoffice oder Gäste
- Separater Technikraum

Lage – Alland: Leben, wo andere Urlaub machen

Die Marktgemeinde Alland im Herzen des Wienerwalds bietet ideale Bedingungen für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber:

- Rathaus, Kindergarten, Krippe, Schulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Gastronomie – in Gehdistanz (300–500 m)
- Direkt an der Via Sacra & Barockstraße – mit historischem Flair und herrlicher Natur
- Top-Verkehrsanbindung: Zwei A21-Auffahrten, 15–30 Minuten nach Wien, Baden, St. Pölten oder Mödling
- Öffentliche Anbindung: Buslinien 108, 109, 169, 265, 306, 307, 308
- Unverbaubarer Grünblick, Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür

Überzeugen Sie sich selbst von unserem vollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen Natalia Tytor telefonisch unter +43 650 35 26 826 gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmäkler tätig.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.500m

Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap