Stilvoll leben in Alland - 3 Zimmer-Wohnung in idyllischer Lage mit Grünblick - Erstbezug nach Sanierung



Objektnummer: 6674/223
Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Zustand: Wohnfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 2534 Alland Erstbezug 65,82 m²

3 1

B 41,70 kWh / m² * a

B 1,23

195.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

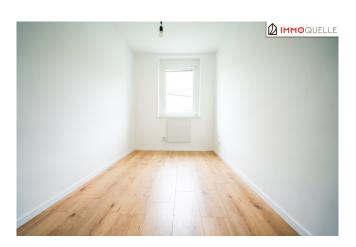
IMMOVENCE GmbH Kaiser Joseph Platz 28/3 4600 Wels

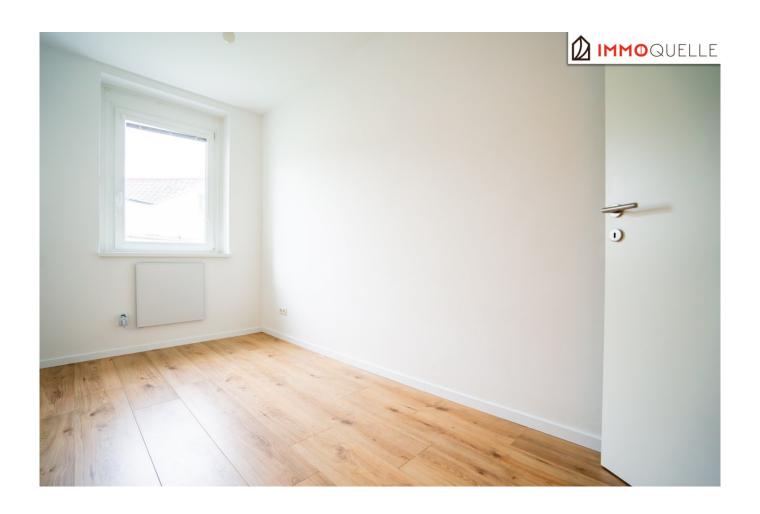
T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















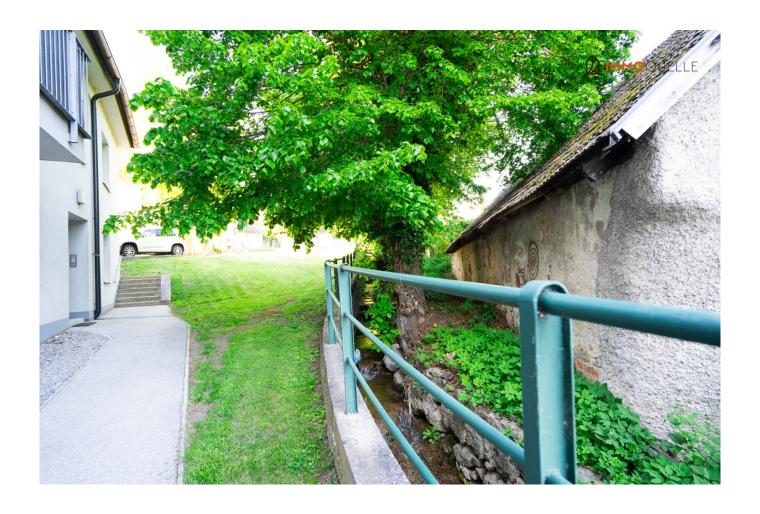




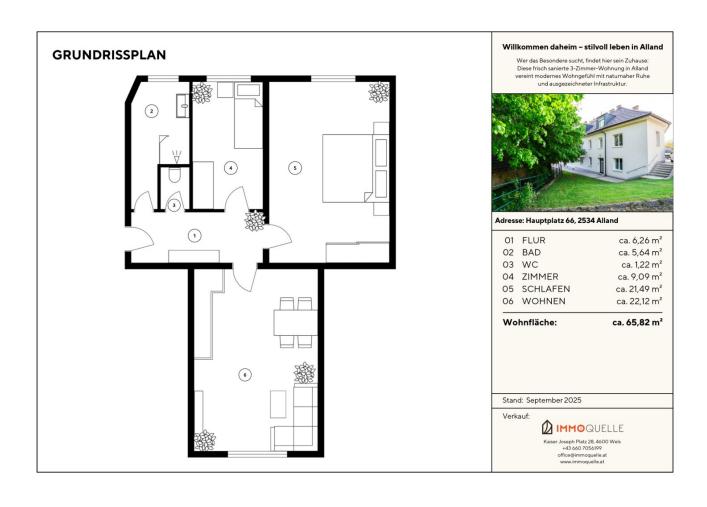












Objektbeschreibung

Willkommen daheim – stilvoll leben in Alland

Erstbezug nach Sanierung – 3-Zimmer-Wohnung in idyllischer Lage mit Grünblick

Wer das Besondere sucht, findet hier sein Zuhause: Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Alland vereint modernes Wohngefühl mit naturnaher Ruhe und ausgezeichneter Infrastruktur. Mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und Blick ins Grüne bietet sie die perfekte Rückzugsoase – ideal für Paare, Singles oder Senioren, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus sich alle Räume logisch erschließen. Zur Linken befindet sich das stilvoll geflieste Badezimmer mit begehbarer Regendusche und hochwertigen Grohe-Armaturen – ein Raum, der Funktionalität mit moderner Ästhetik verbindet. Direkt daneben liegt das separate WC – praktisch platziert.

Gleich anschließend gelangen Sie ins erste Schlafzimmer, das sich perfekt als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Dank der südlichen Ausrichtung genießen Sie hier viel Tageslicht – ideal für entspannte Morgen oder kreative Nachmittage.

Geradeaus öffnet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Blick ins Grüne. Der ruhige Rückzugsort punktet mit klaren Linien und ausreichend Platz für Schrank, Bett und persönliche Lieblingsstücke. Ein weiteres Plus: Die Fenster wurden mit 3-fach-Verglasung samt Außenrollos versehen – für ruhige Nächte und optimale Energieeffizienz.

Auf der rechten Seite des Flurs betreten Sie das Herzstück der Wohnung – den offenen Wohnund Essbereich. Hier trifft Design auf Gemütlichkeit: Der Wohnbereich bietet Platz für eine große Couch und lädt zu entspannten Abenden ein, während der Essplatz mit Ausblick auf die Kirche im Ortszentrum von Alland zum Verweilen einlädt. Die vorbereitete Küchenzeile ermöglicht es Ihnen, Ihre Wunschküche ganz nach eigenem Stil zu gestalten – die Anschlüsse sind bereits vorhanden, der Einbau kann auf Wunsch gerne organisiert werden.

Ein weiteres Highlight ist das durchdachte Heizungssystem mittels moderner Elektro-Infrarotpaneele mit Zeitschaltuhr – effizient, stilvoll und unabhängig. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m², das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit nur 8 Einheiten – familiär, ruhig und gut verwaltet. Der begrünte Innenhof steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Lage & Umgebung

Alland überzeugt mit naturnaher Wohnqualität und hervorragender Anbindung: In wenigen Minuten sind Sie auf der A21 (Auffahrt Mayerling), mit optimaler Verbindung Richtung Wien, Baden und Mödling. Gleichzeitig genießen Sie hier eine idyllische Lage in einer ruhigen Seitenstraße mit viel Grün – ein perfekter Mix aus Natur und Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Polizei, Kindergärten, Gaststätten und Nahversorger sind in direkter Umgebung vorhanden. Der Blick aus dem Wohnzimmer auf die nahegelegene Kirche verleiht dem Alltag eine charmante Note.

? Ansprechpartner: Matthias Nussbaumer - Immobilientreuhänder

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Wohnung bei einer Besichtigung kennenzulernen. Für alle weiteren Fragen oder Terminvereinbarungen erreichen Sie uns unter der Telefonnummer +43 660 7056199 oder per E-Mail an m.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

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