

**Ihr Traumhaus für nur 439.000 Fixpreis - sofort beziebar -  
Neubaustandard !!!**



**Objektnummer: 7939/2300162408**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	163,44 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

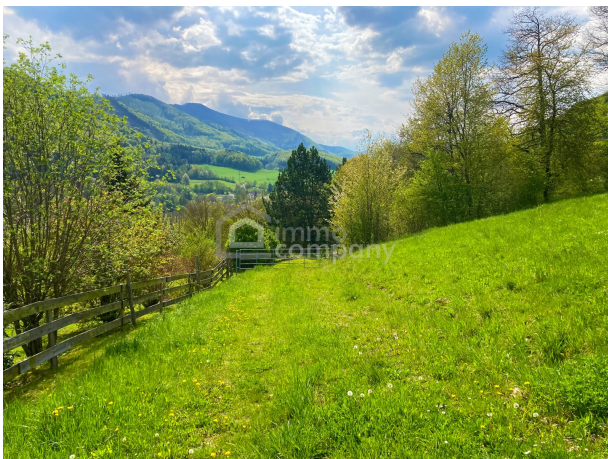


**Gaby Huber**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410770













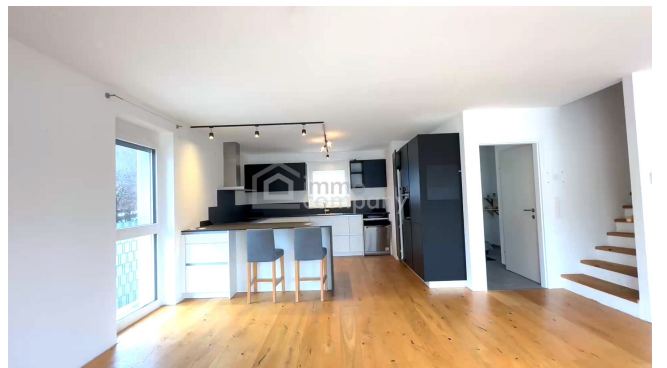
























[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

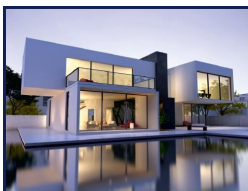
Suche **Häuser,**  
**Grundstücke**  
und **Wohnungen**  
für **Vormerkkunden!**



**TRIESTINGTAL • MÖDLING • WR. NEUSTADT**

**Gaby Huber: 0664 84 10 770**

**[gaby.huber@immo-company.at](mailto:gaby.huber@immo-company.at)**



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

**Wir sind exklusiv mit der Vermarktung beauftragt!**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Alland in Niederösterreich – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwalds und dennoch bestens angebunden an Wien und die umliegenden Städte.**

**Diese charmante, neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, viel Natur und hoher Lebensqualität. Ein Zuhause, das Raum zum ankommen, wohlfühlen und bleiben bietet.**

**Wohnen mit Stil und Komfort**

**Auf rund ca.105m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier helle, freundlich gestaltete Zimmer, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung punktet.**

**Ob Familie oder Paar – hier finden Sie den idealen Rahmen für ein schönes Zuhause.**

**Die hochwertige Innenausstattung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus edlen Fliesen und Holzfußböden.**

**Flächen & Ausstattung im Überblick**

**Untergeschoss: ca. 52,74 m<sup>2</sup>**

**Obergeschoss: ca. 51,74 m<sup>2</sup>**

**Großer Keller: ca. 58,72 m<sup>2</sup> (Technikraum)**

**Gesamtnutzfläche: ca. 163,44 m<sup>2</sup>**

**CAT7-Duplex-Netzwerkverkabelung vom Keller ins Wohnzimmer und alle drei Zimmer im Obergeschoss.**

- Energieeffiziente Vaillant Luftwärmepumpe für Heizung u. Warmwasser
- 400L Warmwasserspeicher
- 5,2m<sup>2</sup> Solarkollektoren am Dach für Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im EG & OG



- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenrollos

**Zusätzlich: Eigengarten, Terrasse sowie zwei PKW-Stellplätze in ruhiger Lage**

**Raumaufteilung**

**Erdgeschoss:**

**Vorraum, WC, großzügige Wohnküche mit offenem Wohnbereich, direkter Ausgang auf die Terrasse mit Eigengarten.**

**Obergeschoss:**

**Vorraum, drei zentral begehbare Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.**

**Ein Zuhause, das begeistert!**

**Kaufpreis: 439.000 Fixpreis**

**Betriebskosten: 199 € im Monat**

**Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

Bitte, melden Sie sich für diese Liegenschaft nur - wenn Sie auch die Finanzierung gesichert haben.

Oder nehmen Sie unser Finanzierungs – Service in Anspruch.

Lassen Sie sich von unseren Finanzierungspartnern ein unverbindliches und kostenloses Angebot vorlegen.

**Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer**

**ersuchen wir um Verständnis,**

**dass nur ANFRAGEN mit der ANGABE der vollständigen**

**NAMEN & ANSCHRIFT & TELEFONNUMMER bearbeitet werden.**

**Wir benötigen für Objektanfragen:**

**O Ihren vollständigen Namen**

**O Ihre vollständige Anschrift**

**O Telefonnummer und**

**O Mailadresse**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Wir freuen uns über Ihre geschätzte Anfrage per Mail - vielen Dank !**

**Eine Besichtigung lohnt sich!**

**Ansprechpartner:**

**Frau Gaby Huber**

**Verkaufsdirektorin**

**M: 0043 664 8410 770**

**[gaby.huber@immo-company.at](mailto:gaby.huber@immo-company.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m



Universität <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap