

**Exklusives Wohnerlebnis mit vielen Highlights - machen  
Sie Urlaub in Ihrem Haus im Wienerwald**



**Objektnummer: 5324/3267**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

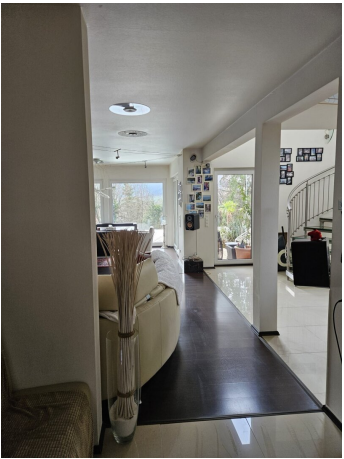
Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2











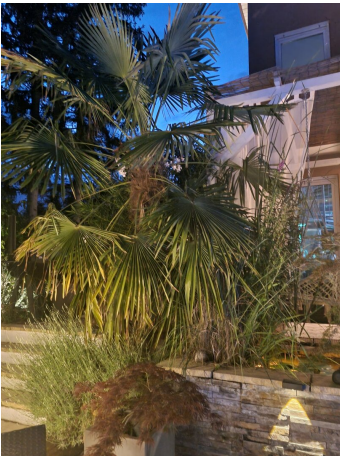




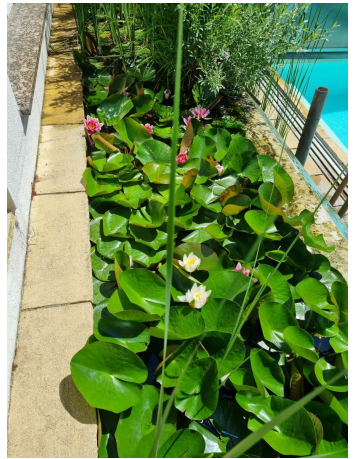




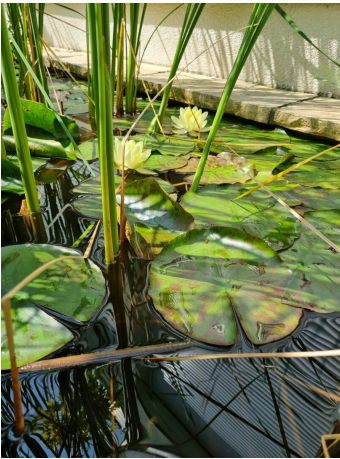


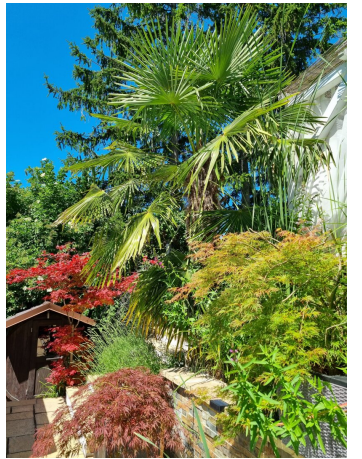


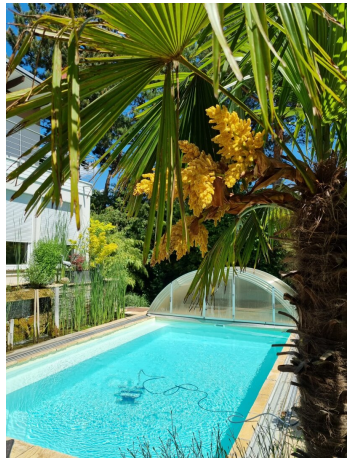








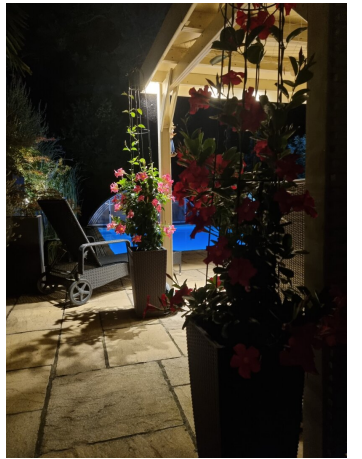


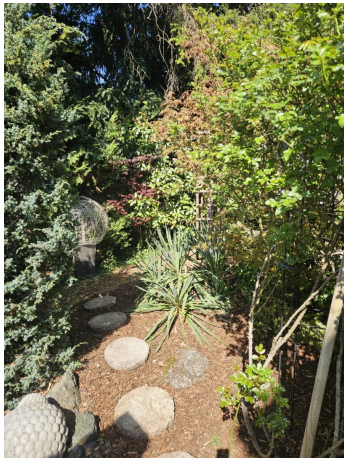






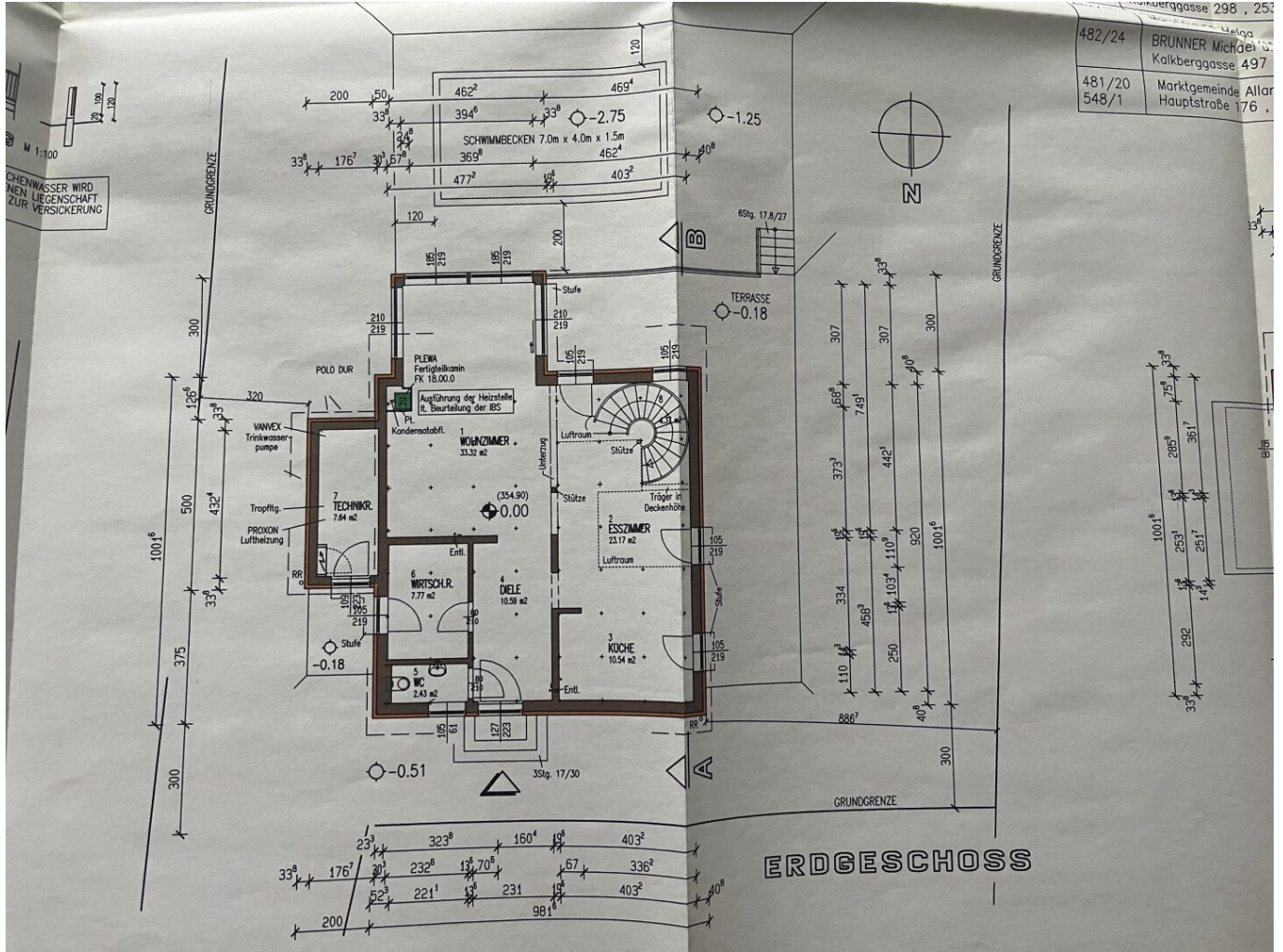




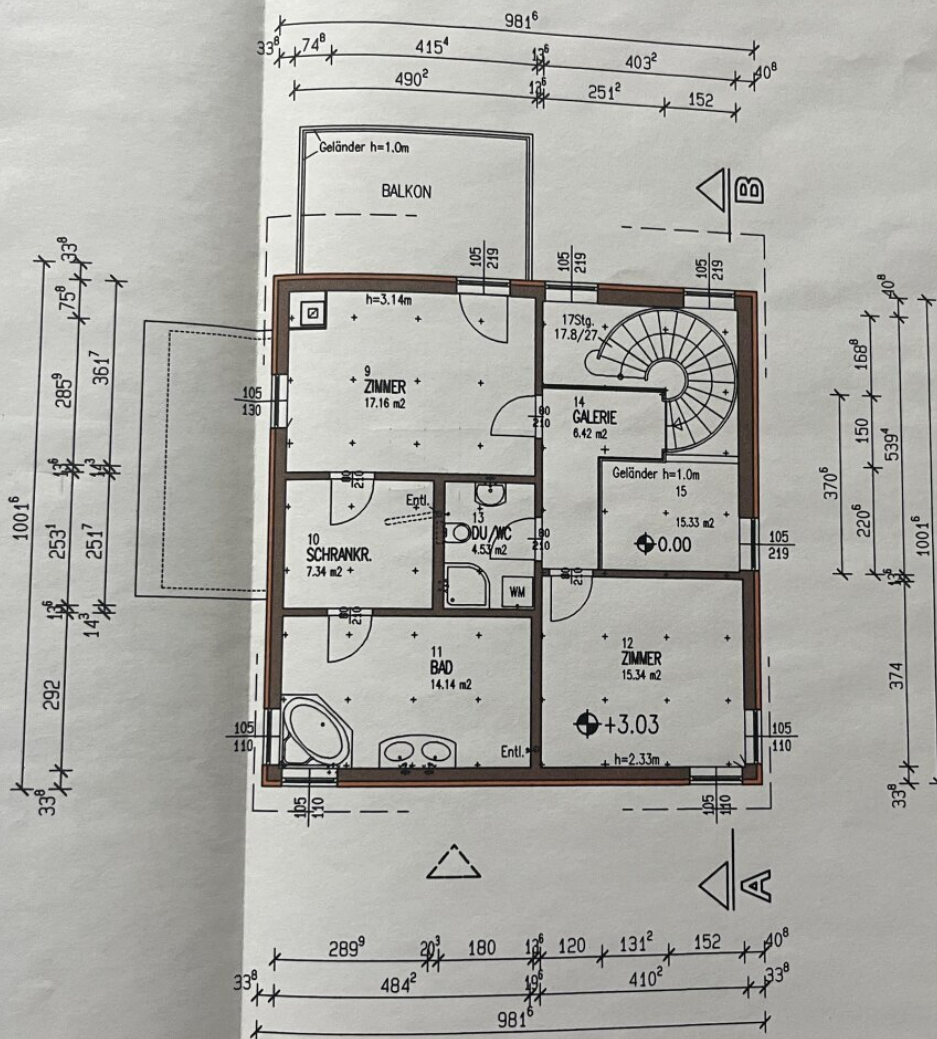




482/24 BRUNNER Michael  
 Kalkberggasse 497  
 481/20 Marktgemeinde Allar  
 548/1 Hauptstraße 176



GRUNDGRENZE



# OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Zur Liegenschaft

### Exklusives Wohnerlebnis mit Top-Ausstattung

Die Zufahrt zum Haus erfolgt über einen **Carport**, der zwei Fahrzeugen geschützten Stellraum bietet. Zusätzlich besteht vor dem Haus die **Möglichkeit** zur Errichtung einer **Garage**. Ein bereits installierter 400-Volt-Anschluss erlaubt die problemlose Nachrüstung einer **Ladestation**.

Ein **großzügig** dimensionierter **Vorraum** empfängt mit einem **offenen Raumgefühl** und geht fließend in den **Wohnbereich** über. Linker Hand befindet sich eine separate **Gäste-Toilette** mit **Handwaschbecken**, daneben ein kompaktes **Gästezimmer**, welches je nach Bedarf auch als **Homeoffice** oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.

### Die Küche als Herzstück

Die **maßgeschneiderte** und bis ins kleinste Detail mit viel Leidenschaft und Liebe **durchdachte Küche** eröffnet ein **Kocherlebnis auf Spitzenniveau**, das keinerlei Wünsche offenlässt:

**Hochwertige Siemens-Geräte** – darunter ein **Backofen** mit **Wärmeschublade**, **Dampfgarer**, **Mikrowelle**, integrierte **Kaffeemaschine**, **zwei Geschirrspüler** sowie ein **doppelseitiger Kühlschrank** mit **Eiswürfelbereiter** und ein separater **Weinkühler** – garantieren **höchsten Komfort**.

Die **großzügige Kochinsel** mit **Induktions-, Ceran- und Teppanyaki-Kochflächen**, zwei **Abwaschbereichen**, zwei leistungsstarken **Dunstabzügen** und **edlen Naturstein-Arbeitsplatten** schafft ein Kocherlebnis auf Spitzenniveau. **Flächenbündig integrierte Geräte**, perfekt platzierte **Deckeneinbaustrahler** und großzügig bemessener **Stauraum** verbinden hier Design mit Funktionalität.

Der anschließende **Wohnbereich** beeindruckt durch seine **großzügige, offene Architektur** und herrlichem **Grünblick**. **Bodentiefe Fenster** unterstreichen den **atriumähnlichen Charakter** und schaffen eine einladende, **lichtdurchflutete Atmosphäre**. Ein **drehbarer Kamin** bildet das stilvolle Herzstück des Raumes und ist flexibel zum **Lounge- oder Essbereich** hin ausrichtbar, wodurch er in beiden Zonen für **behagliche Wärme** und besondere Wohnqualität sorgt.

Der **außergewöhnlich gestaltete Stiegenaufgang** ins Obergeschoß mit **offener Galerie** bildet ein weiteres Highlight. Eine imposante, rund drei Meter lange italienische **Designerleuchte** setzt hier einen eindrucksvollen Akzent - die **Treppe** präsentiert sich in moderner Ausführung aus **hochwertigem Edelstahl und stilvollen Glasstufen**.

## Das Obergeschoss

Das **Hauptschlafzimmer** ist Richtung **Garten** ausgerichtet und verfügt über einen direkten Zugang zur angrenzenden **Terrasse**. Ein großzügig bemessenes **Ankleidezimmer** mit viel **Stauraum** führt in das angrenzende, **elegante Tageslicht-Badezimmer**, das mit einer **Badewanne mit Whirlpool** ausgeführt und mit **hochwertigen Badmöbeln** ausgestattet ist. Eine **Infrarotheizung** sorgt zusätzlich für Komfort.

Ein **weiteres Zimmer** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Etwa **als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice**. Darüber hinaus steht ein **separates Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

## Der Außenbereich

Von der Küche aus betritt man den **großzügigen Wintergarten**: Dieser bietet ausreichend Platz für eine große Tafel mit bis zu 20 Sitzplätzen – ideal für **gesellige Abende und repräsentative Anlässe**. Daran grenzt die **weitläufige Terrasse mit exklusiver Grillstation** - ausgestattet mit **Smoker, Gas- und Holzkohlegrill** wird sie höchsten Ansprüchen an **Outdoor-Kulinarik** gerecht.

Ein besonderes Highlight stellt das **gegenüber dem Pool** situierte Gartenhaus dar, das eine vollständig **eingerichtete Cocktailbar** bereithält. Das ca. 7 x 4 m große, **beheizbare Schwimmbecken** mit eleganter Glasüberdachung lädt ganzjährig zum entspannten Badevergnügen ein.

Eine weitere Terrasse auf dem Grundstück überzeugt mit einer charmanten, **schattenspendenden Gartenlaube**, die selbst an heißen Sommertagen einen **angenehmen Rückzugsort** bietet. Zusätzlich erwartet Sie ein **exklusiver Wellnessbereich** mit **Sauna, Außendusche und Whirlpool**.

Der **gesamte Garten präsentiert sich uneinsehbar und garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre**. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet und gepflegt, vermittelt er ein **einzigartiges Ambiente** und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für **entspannte Stunden** im Familienkreis als auch für **stilvolle Empfänge und gesellige Feiern**.

## Die Ausstattung

Die Immobilie ist mit hochwertigen **3-fach verglasten Fenstern** ausgestattet, auf den Böden wurde eleganter Holzboden aus Laminat verlegt bzw. mit **hochwertigem Feinsteinzeug** verflies. Eine moderne **Alarmanlage** sorgt für Sicherheit.

Die technische Ausstattung ist im **außenliegenden Technikraum** mit eigenem Zugang untergebracht und umfasst eine Luftwärmepumpe mit Wohnraumlüftung, eine Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung sowie eine Photovoltaikanlage (12 Kw mit 13 Kw Batterien), die 2023 installiert wurde.

Ein eigener **Brunnen** liefert Wasser für die **Gartenbewässerung** und ist zudem für die **Abwassernutzung** vorbereitet.

**Fazit:** Ein Zuhause auf höchstem Niveau - ungestörte Privatsphäre, Lifestyle und großzügige Lebensbereiche bieten ein einzigartiges Wohngefühl.

## Zur Lage

**Alland im Wienerwald** ist eine Gemeinde mit etwa 2600 EinwohnerInnen im Bezirk Baden in Niederösterreich, etwa 20 km südwestlich von Wien. Der Talkessel um Alland bildet das **Zentrum des Erholungsgebietes Wienerwald. Wunderbar hügelig schmiegt sich hier die Landschaft sanft neben den westlichen Teil des Helenentals.** Der höchste Berg ist der **Hohe Lindkogel mit 834 m.**

Die Marktgemeinde Alland umfasst circa 69 km<sup>2</sup> und ist mit ihren **zwölf Katastralgemeinden** die flächenmäßig größte im Bezirk Baden.

Das 1000 Jahre alte, **waldreiche** Alland stand im 12. Jahrhundert im Besitz der Babenberger und war zu Zeiten der Habsburger landesfürstliches Jagdrevier. Der Ortsname leitet sich von der Bezeichnung *Adelathe* oder *adel achte* - was adeliger Besitz bedeutet - ab. Das Gebiet wurde 1850 selbständig und **1972** entstand durch die **Eingliederung von zwölf Dörfern** und einigen Hausrotten die heutige Gemeindestruktur. Kronprinz Rudolf starb 1889 in Mayerling, einem Ortsteil Allands. Zur **Jahrhundertwende** wurde der Ort zu einer **beliebten Sommerfrische** und **Kurort**, vorwiegend der Wiener, im Wienerwald.

**Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten** dürfen hier ausgelebt werden: vom **Wandern** und **Walken** und **Radfahren**, herrlich bestimmt auch mit einem **E-Bike** die Fahrradwege entlang

angefangen, übers **Fischen** und Angeln hin zum **Fußball** spielen und **Reiten** in der besonders guten und erholsamen Luft hier.

Die Besucher von Alland sind größtenteils Tagesausflügler, Biker und Oldtimerfans, welche die **hügelig-kurvigen Straßen** und die zwölf markierten **Wanderwege**, den **Kulturwanderweg** nach Baden, den **Beethovenweitwanderweg** oder **das Wegerl im Helenental** besuchen. Besonders attraktiv für Gäste ist neben den international bekannten Kulturstätten in Mayerling die **Tropfsteinhöhle** im Buchberg von Alland. Bedeutung hat verstärkt die *Via Sacra*, die *Heilige Straße*, alter **Pilgerweg nach Mariazell**. Die Gemeinden Alland, Altenmarkt an der Triesting, Gaaden, Heiligenkreuz und Kaumberg haben sich zusammengeschlossen und die *Via Sacra* **neu belebt**. So wird regelmäßig ein Veranstaltungskalender herausgebracht und eine eigene **Konzertreihe** veranstaltet.

Seit 2022 ist der **Radweg im Helenental**, entlang der Schwechat von Baden nach Alland, durchgehend befahrbar.

Die **Bundeshauptstadt Wien** erreichen Sie bequem über die **A21** die Wiener Außenringautobahn. In der schönen Stadt und dem wunderbaren **Kurort Baden** sind sie in wenigen Auto-Minuten. Fußläufig ist auch eine **Bushaltestelle** gelegen, so sind Sie nicht auf das Auto angewiesen. Für **Wanderer** und Trekker gibt es Weitwanderwege nach Alland: \*Via Sacra, Beethoven-Weitwanderweg, Wegerl im Helenental und die **Niederösterreichische Barockstraße**.\*

Für die Kinder gibt es eine **Mittelschule**, eine **Volksschule**, die sich in nächster Nähe zur Liegenschaft befindet, und einen **Kindergarten** im Ort. **Nahversorger** für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Ärzte, Apotheken, eine Bank und Tankstelle sind fußläufig in der Gemeinde zu erreichen.

Genießen Sie das **Wohlfühlklima des Wienerwaldes** mit den Vorzügen der **Nähe zur Bundeshauptstadt oder zur Kurstadt Baden**.

## **Sonstiges**

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## **Rechtliche Info**

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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