

**ERSTBEZUG-REIHENHAUS mit Eigengarten und 2  
Parkplätze – modernes Wohnen auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 7618/1003**

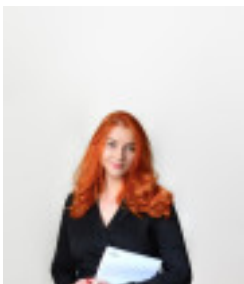
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	67,43 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	501.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



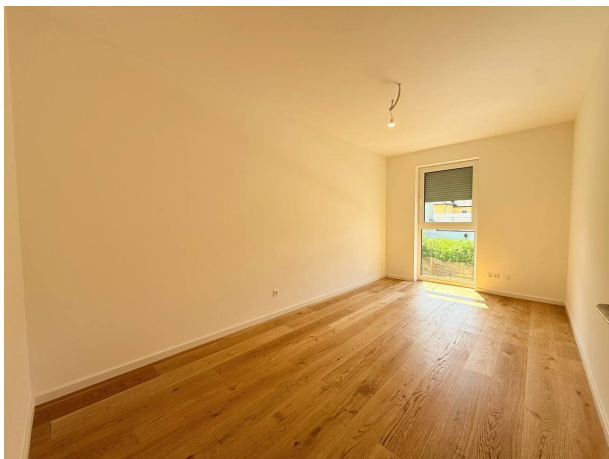
### **Anastasiia Tomilovych**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 220 41 85



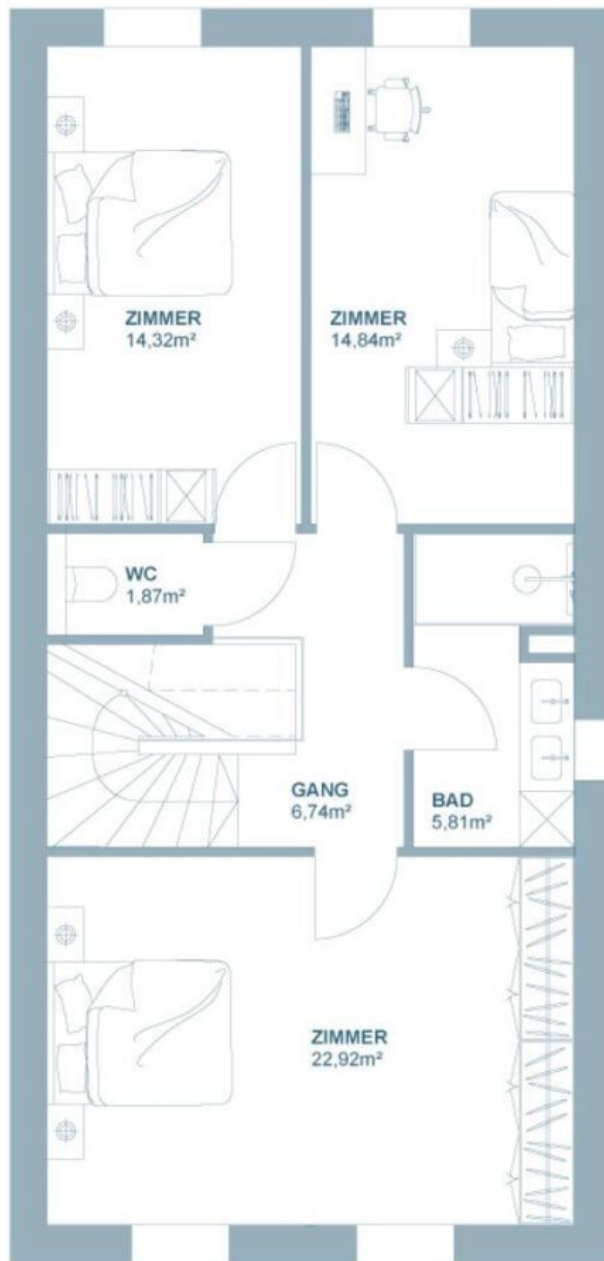








## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Alland gelangt dieses hochwertig ausgestattete Reihenhaus im Erstbezug zum Verkauf. Die soeben fertiggestellte Immobilie überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie einen großzügigen Eigengarten mit Terrasse.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 6,36 m<sup>2</sup>, das sich ideal als Homeoffice, Ankleide, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 31,57 m<sup>2</sup>. Die offene Gestaltung und die großen Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 9,14 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den ca. 67,43 m<sup>2</sup> großen Eigengarten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Spielen oder Genießen sonniger Stunden im Freien. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen praktischen Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC. Über die zentrale Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer mit ca. 22,92 m<sup>2</sup>, 14,84 m<sup>2</sup> und 14,32 m<sup>2</sup>. Das besonders großzügige Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine Ankleide und schafft eine komfortable Rückzugsoase. Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie ein zusätzliches separates WC runden diese Wohnebene ab.

### Ausstattungshighlights:

- Erstbezug – Neubau, soeben fertiggestellt
- Privater Eigengarten mit Terrasse
- Großzügiger Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung für ganzjährigen Wohnkomfort
- Elektrische Außenjalousien (Blackout)
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Moderne und energieeffiziente Bauweise
- Zwei PKW-Stellplätze bereits im Kaufpreis enthalten

**Kaufpreis Endnutzer: EUR 501.000,--**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap