

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



Objektnummer: 7618/1001

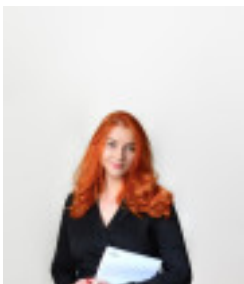
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,75 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	50,32 m ²
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

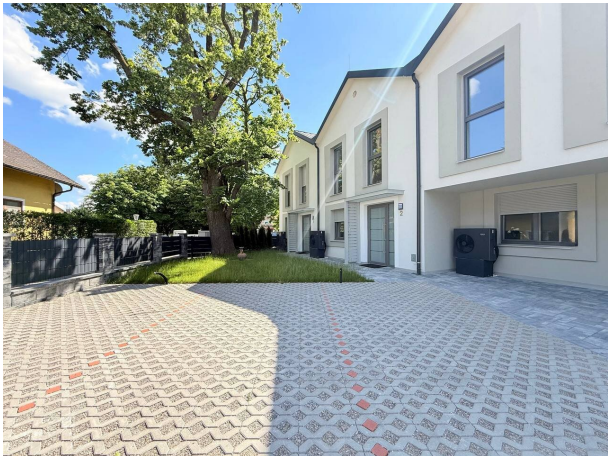
Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Tomilovych

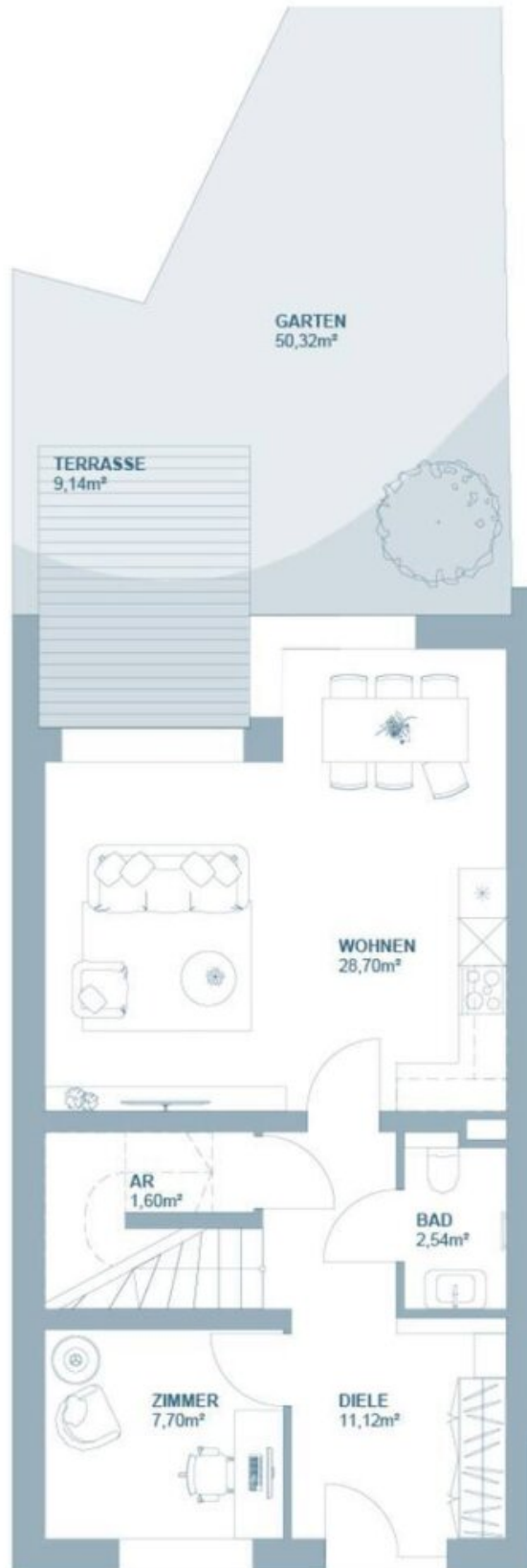
VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 85

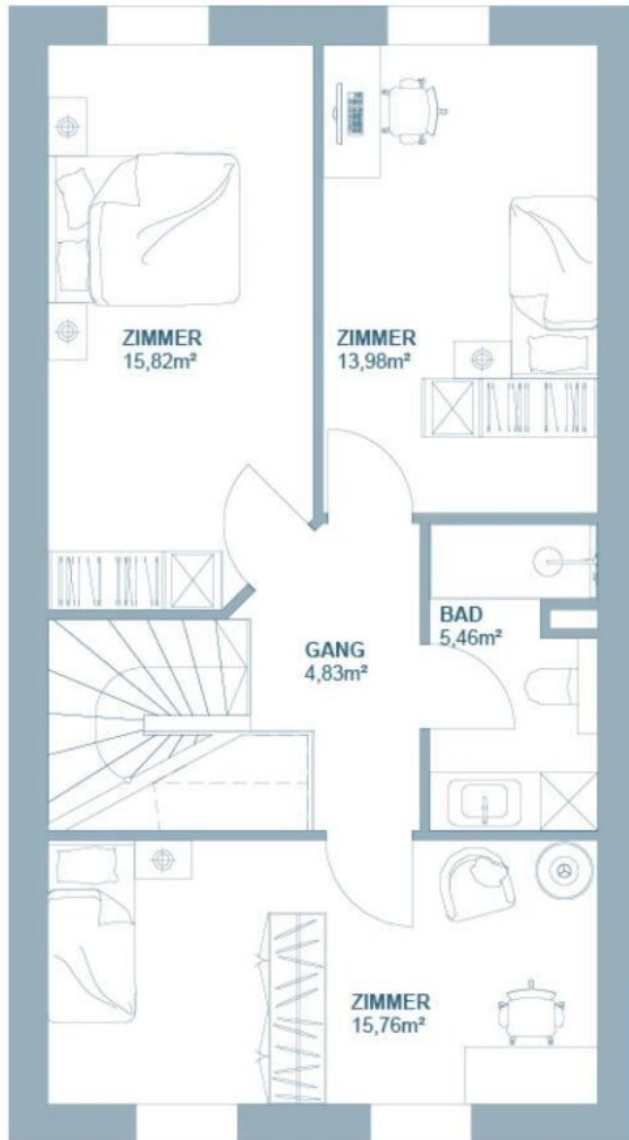








ERDGESCHOSS



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 privaten Eigengarten mit Terrasse.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 7,70 m², das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Ankleide oder Kinderzimmer eignet. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 28,70 m². Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur ca. 9,14 m² großen Terrasse sowie in den ca. 50,32 m² großen Eigengarten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein Gäste-WC. Über die zentrale Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen drei weitere großzügige Zimmer mit ca. 15,82 m², 15,76 m² und 13,98 m² zur Verfügung. Die Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

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 440.000,--

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