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



Objektnummer: 7618/999

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

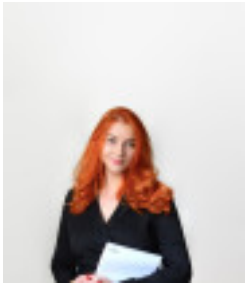
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,82 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	75,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	457.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Ruszin (Tomilovych)

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien











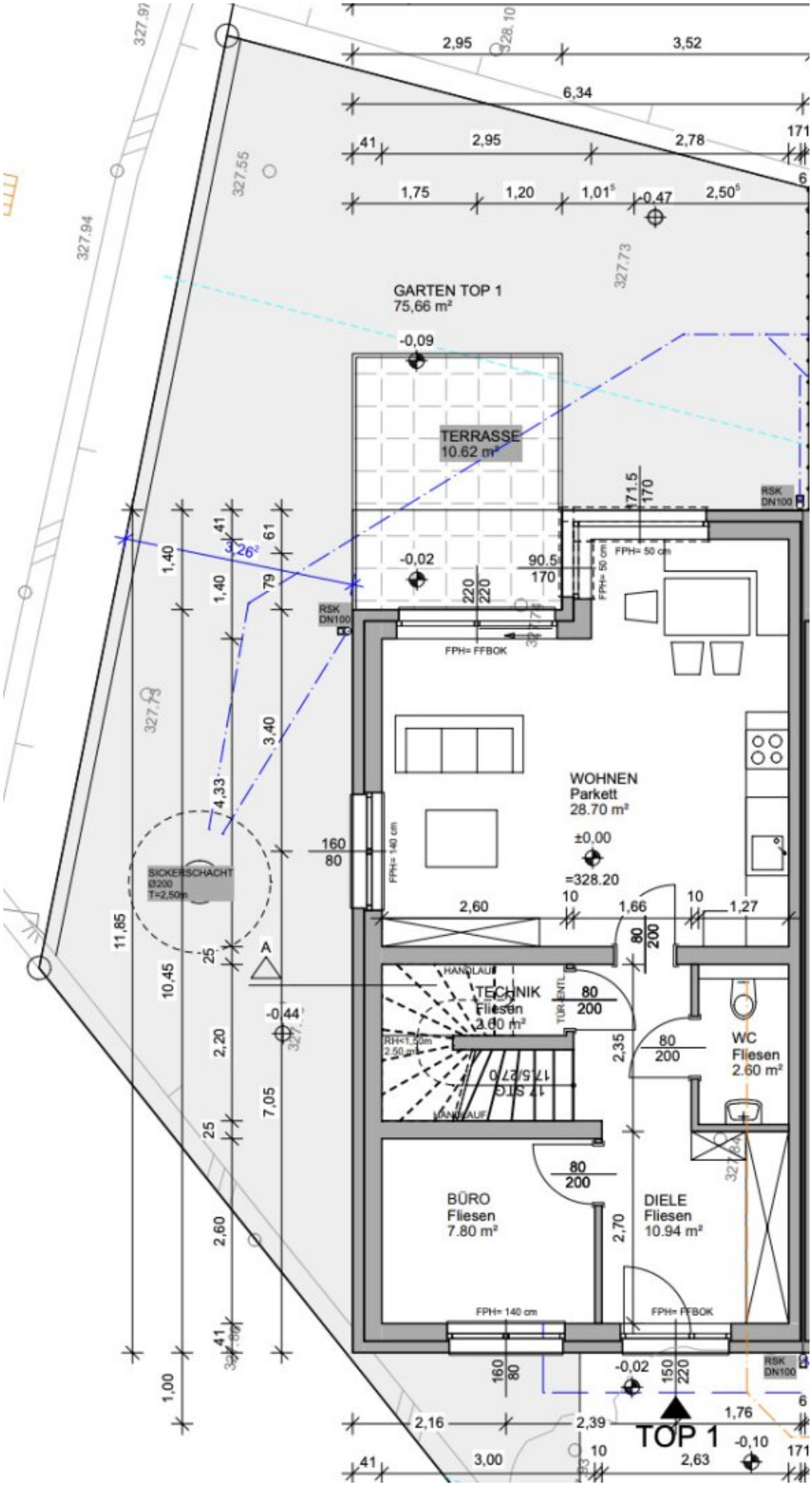


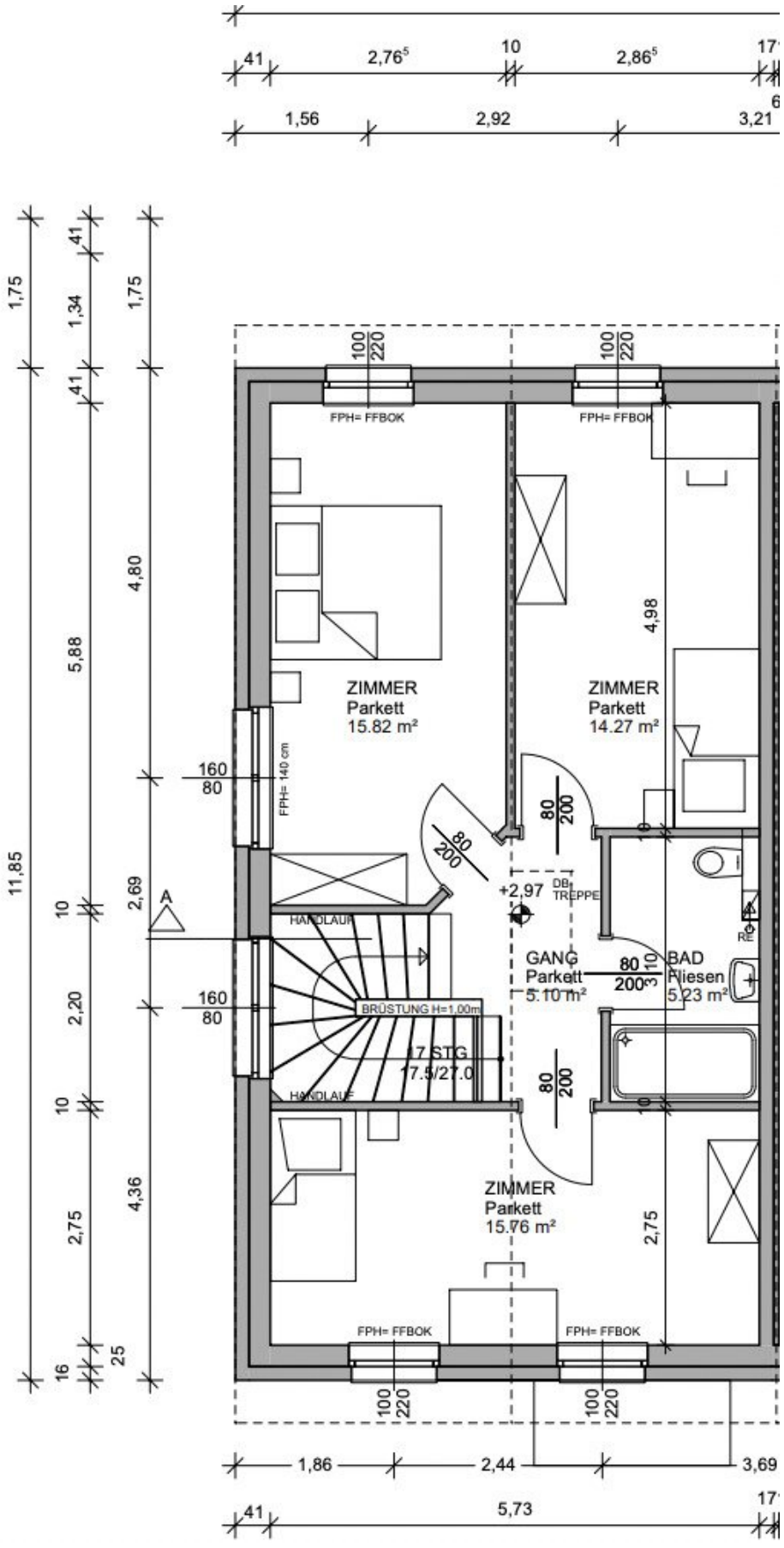









GARTEN TOP 1
75,66 m²
TERRASSE
10.62 m²
WOHNEN
Parkett
28.70 m²
±0.00
=328.20
TECHNIK
Fliesen
3.60 m²
WC
Fliesen
2.60 m²
BÜRO
Fliesen
7.80 m²
DIELE
Fliesen
10.94 m²
SICKERSCHACHT
Ø200
T=2,50m
RSK
DN100
FPH= 50 cm
FPH= FFBOK
FPH= 140 cm
TOP 1


41
2,76⁵
10
2,86⁵
1,56
2,92
3,21
1,75
41
1,34
41
1,75
11,85
5,88
4,80
2,69
2,20
10
2,75
4,36
16
25
100
220
FPH= FFBOK
ZIMMER
Parkett
15.82 m²
ZIMMER
Parkett
14.27 m²
4,98
160
80
FPH= 140 cm
80
200
+2,97
DB
TREPPE
A
HANDLAUF
GANG
Parkett
5.10 m²
BAD
Fliesen
5.23 m²
BRÜSTUNG H=1,00m
17 STG
17.5/27.0
ZIMMER
Parkett
15.76 m²
2,75
1,86
2,44
3,69
5,73

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 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 sonnigen Terrasse sowie in den privaten Garten. 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. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort.

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 457.000,--

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.

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