

**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach | RUHELAGE und
trotzdem gut angebunden an Wien | zwei getrennte
Wohneinheiten | große Garagen & Carport**



Objektnummer: 16955

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	243,85 m²
Nutzfläche:	255,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 68,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.525,49 €
Betriebskosten:	318,18 €
USt.:	31,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

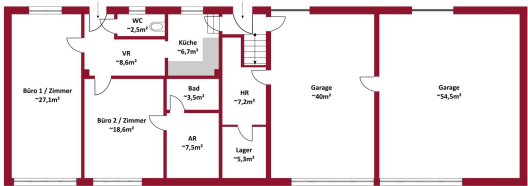


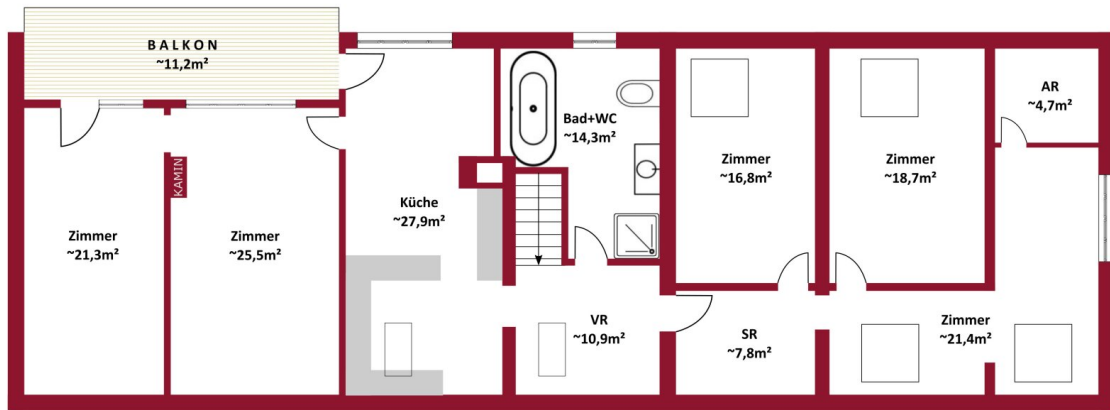


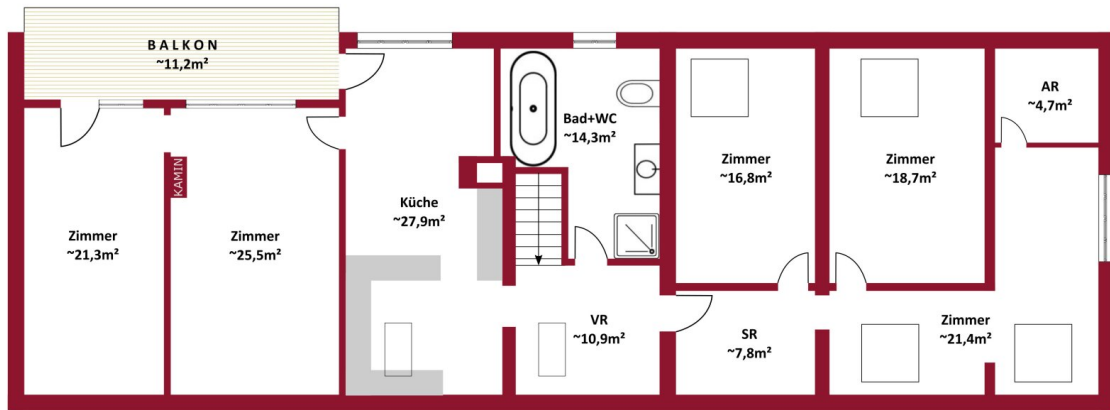


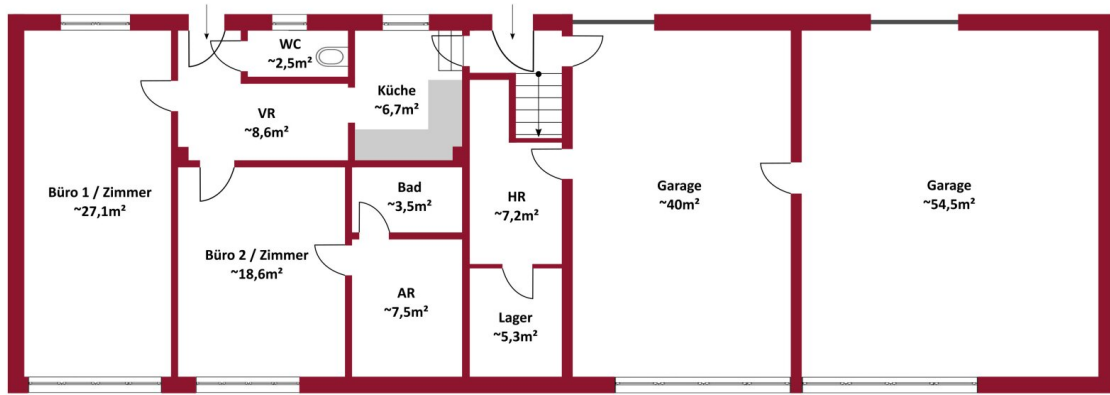












Objektbeschreibung

Absolute RUHELAGE, unverbaubarer GRÜNBlick und ein Zuhause das mit vielen Möglichkeiten punktet.

Auf diesem großzügigen **Grundstück ca. 1000 m²** (Bauland) mit einer Wohnfläche von **ca. 244 m²**, verteilt auf zwei Ebenen, können Sie den unteren Bereich des Hauses (**Erdgeschoss**) **sehr flexibel gestalten** – sei es als **separate eigenständige Wohnung für Familienangehörige, Büro oder Praxis, Showroom, Fitness- und/oder Wellnessbereich.**

Das Obergeschoss wurde im Jahr 2021 **hochwertig saniert und ausgebaut** - modernes Wohnen mit besonderem Wohlgefühlcharakter.

Erdgeschoss/EG (ca. 75 m²) – BÜRO oder PRAXIS, Fitness & Kreativität:

Das **Erdgeschoss mit separatem Eingang** bietet maximale Flexibilität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. **Zwei großzügige Räume, eine kleine Küche** sowie Sanitäranlagen schaffen ideale Voraussetzungen für eine **zweite Wohneinheit** oder eine **gewerbliche Nutzung als Büro, Praxis oder Showroom**. Ebenso lässt sich dieser Bereich ganz nach Ihren Wünschen als privater Fitnessraum, Hobbyraum oder Kreativbereich gestalten.

Hauptgeschoss/OG (ca. 169 m²) – Wohnen, Leben & Genießen:

Die Wohnebene empfängt Sie mit einem **großzügigen Eingangsbereich**, der sofort ein Gefühl von **Zuhause** vermittelt. Herzstück dieser Ebene ist die **hochwertige Küche mit viel Stauraum**, die in den Wohn- und Essbereich übergeht. Der **Kamin** sorgt an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der **großzügige, überdachte Balkon** - für sonnige Nachmittage, Abende mit Freunden oder einen entspannten **Start in den Tag mit einer Tasse Kaffee und Blick ins GRÜNE**. Ein weiteres Zimmer, das direkt an den Wohnbereich anschließt, wird aktuell als Schlafzimmer genutzt.

Zwei weitere großzügige Schlafzimmer mit **Zugang zu einem Ankleidezimmer** bieten viel Komfort und ausreichend Platz für die ganze Familie. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC**. Ein weiteres Zimmer steht flexibel als Homeoffice oder Gästezimmer zur Verfügung und könnte bei Bedarf auch vergrößert werden (angrenzender Abstellraum).

Carport (4 Stellplätze) & Garagenfläche (ca. 94,5 m²):

Das **Carport bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge**. Zusätzlich stehen **zwei großzügige Garagen mit einer Gesamtfläche von rund 94,5 m²** zur Verfügung. Ob für Autos, Motorräder, Werkstatt, Lager oder als zusätzliche Vermietungsmöglichkeit.

Haustechnik & Energie:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Neue Radiatoren im Obergeschoss (ca. 2023)
- Gemütlicher Kamin im Wohnbereich

Wasserversorgung:

- Zusätzliches Quellwasser zur Gartenbewässerung

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 35 82 426](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap