unverbaubarer GRÜNBLICK | 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























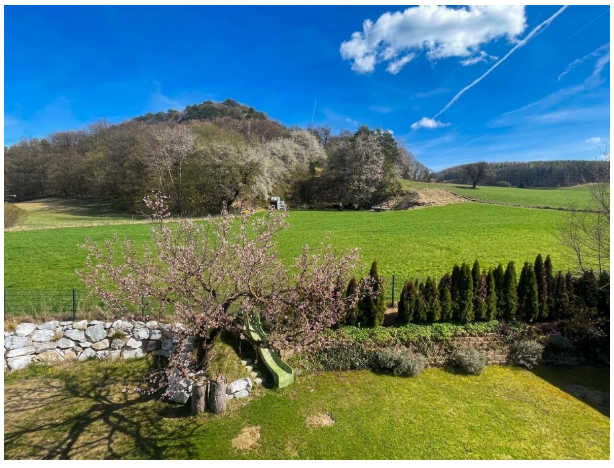


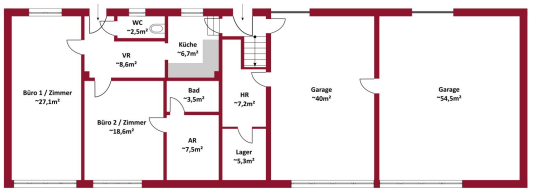


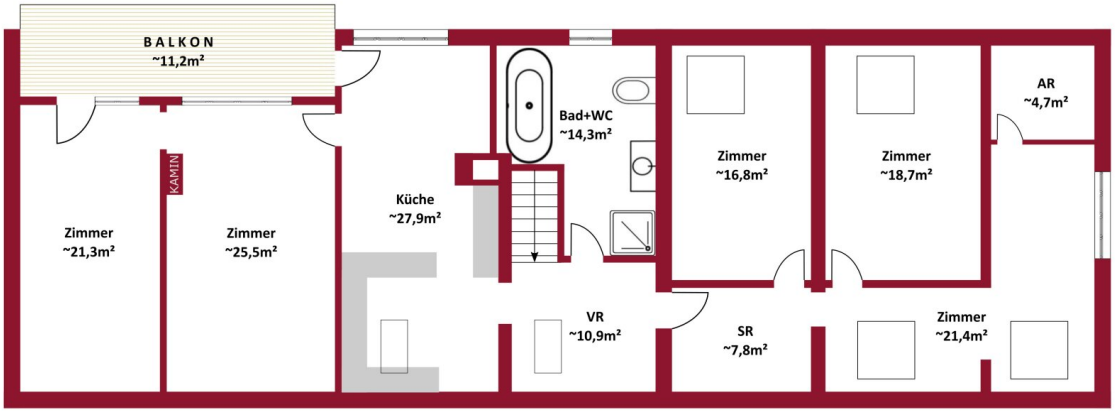






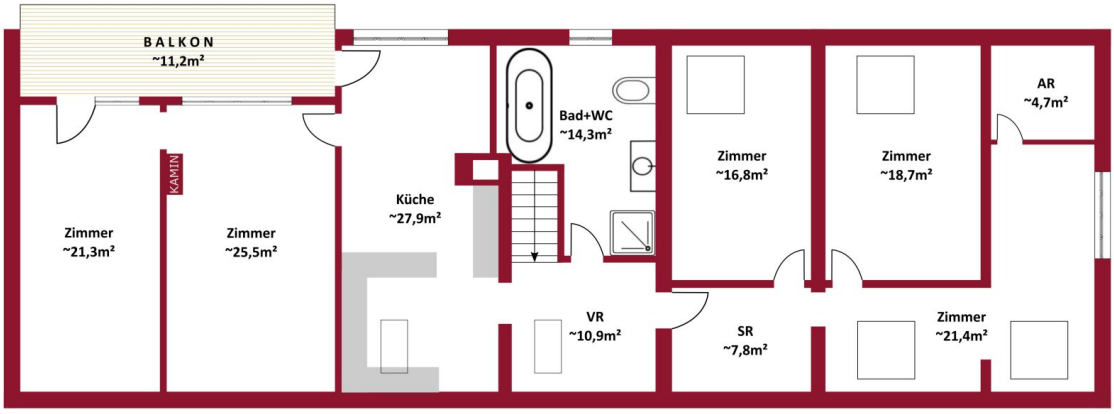


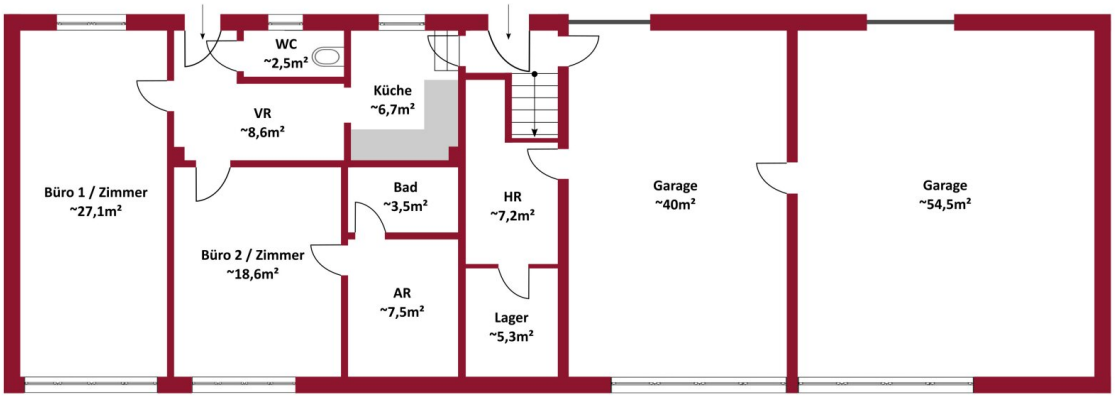

WC
~2,5m²
Küche
~6,7m²
VR
~8,6m²
Büro 1 / Zimmer
~27,1m²
Bad
~3,5m²
HR
~7,2m²
Garage
~40m²
Garage
~54,5m²
Büro 2 / Zimmer
~18,6m²
AR
~7,5m²
Lager
~5,3m²


BALKON
~11,2m²
KAMIN
Zimmer
~21,3m²
Zimmer
~25,5m²
Küche
~27,9m²
Bad+WC
~14,3m²
Zimmer
~16,8m²
Zimmer
~18,7m²
AR
~4,7m²
VR
~10,9m²
SR
~7,8m²
Zimmer
~21,4m²




Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 900.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 90.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 90.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 810.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 2.821,12 3.046,24 3.551,90 4.618,98
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


BALKON
~11,2m²
KAMIN
Zimmer
~21,3m²
Zimmer
~25,5m²
Küche
~27,9m²
Bad+WC
~14,3m²
VR
~10,9m²
Zimmer
~16,8m²
SR
~7,8m²
Zimmer
~18,7m²
Zimmer
~21,4m²
AR
~4,7m²


WC
~2,5m²
Küche
~6,7m²
VR
~8,6m²
Büro 1 / Zimmer
~27,1m²
Bad
~3,5m²
HR
~7,2m²
Garage
~40m²
Garage
~54,5m²
Büro 2 / Zimmer
~18,6m²
AR
~7,5m²
Lager
~5,3m²

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 Wohlfühlcharakter.

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 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