

Sommer zuhause genießen! Familienhaus mit eigenem Pool & großer Terrasse



Objektnummer: 299736

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frauengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m²
Lagerfläche:	18,31 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	125,00 m²
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

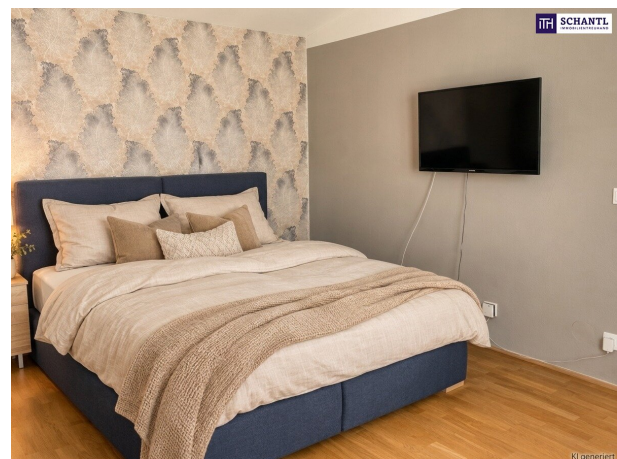
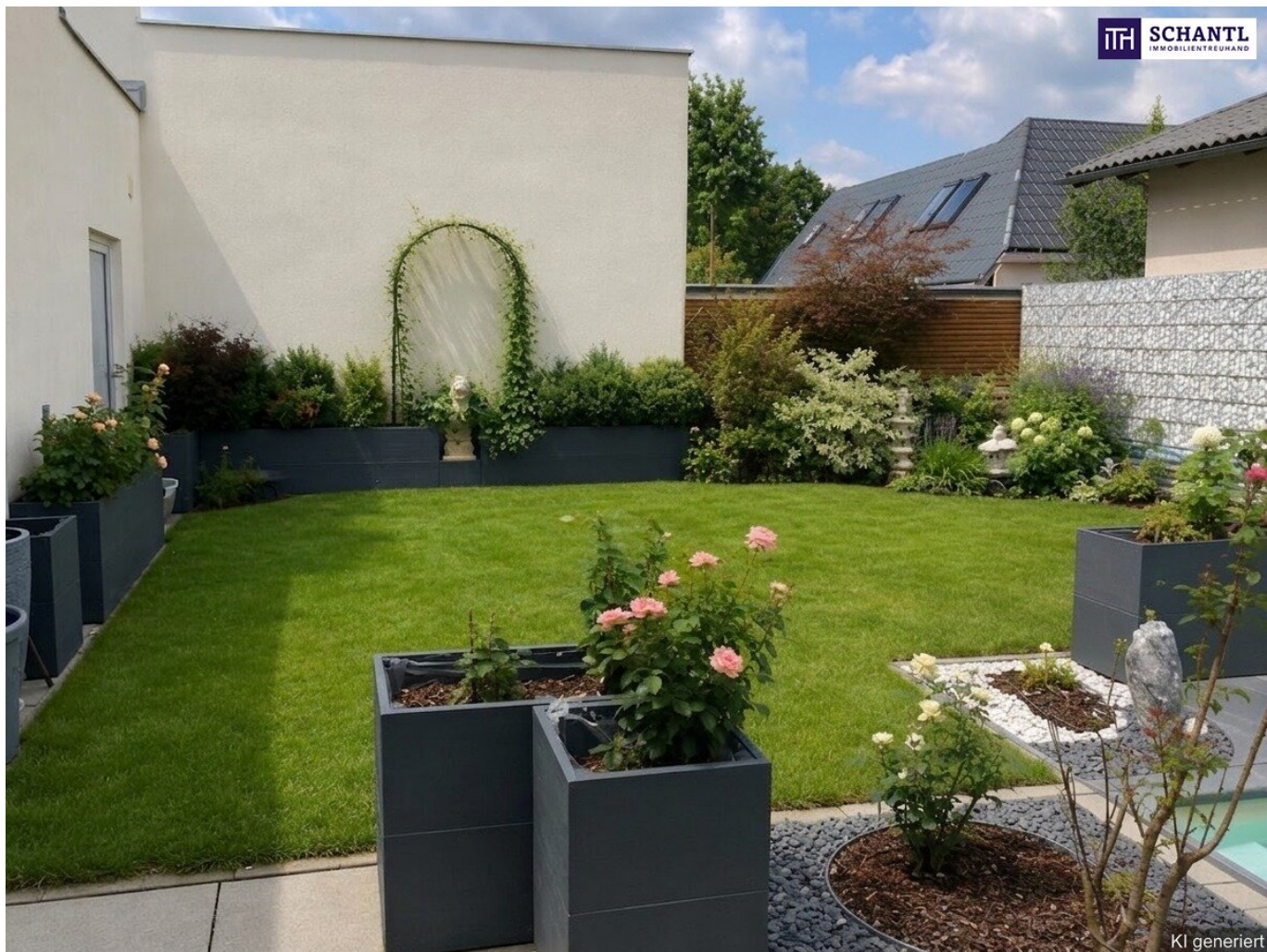
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

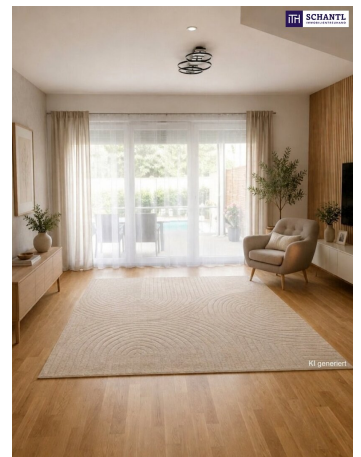
Ihr Ansprechpartner

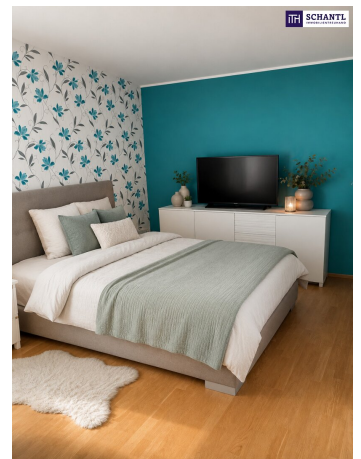


Martina Bezak

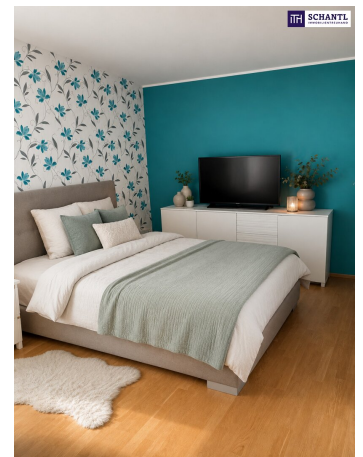
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

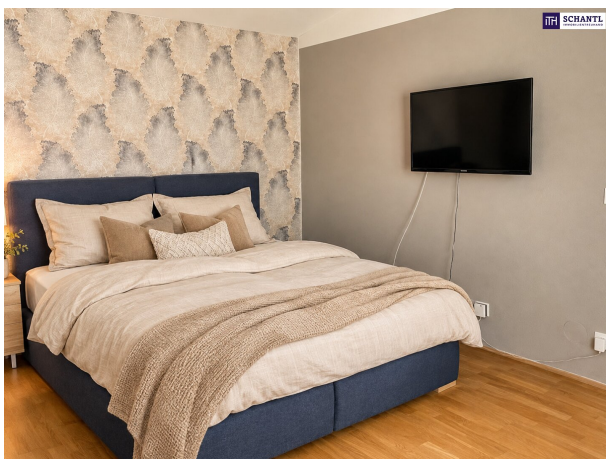










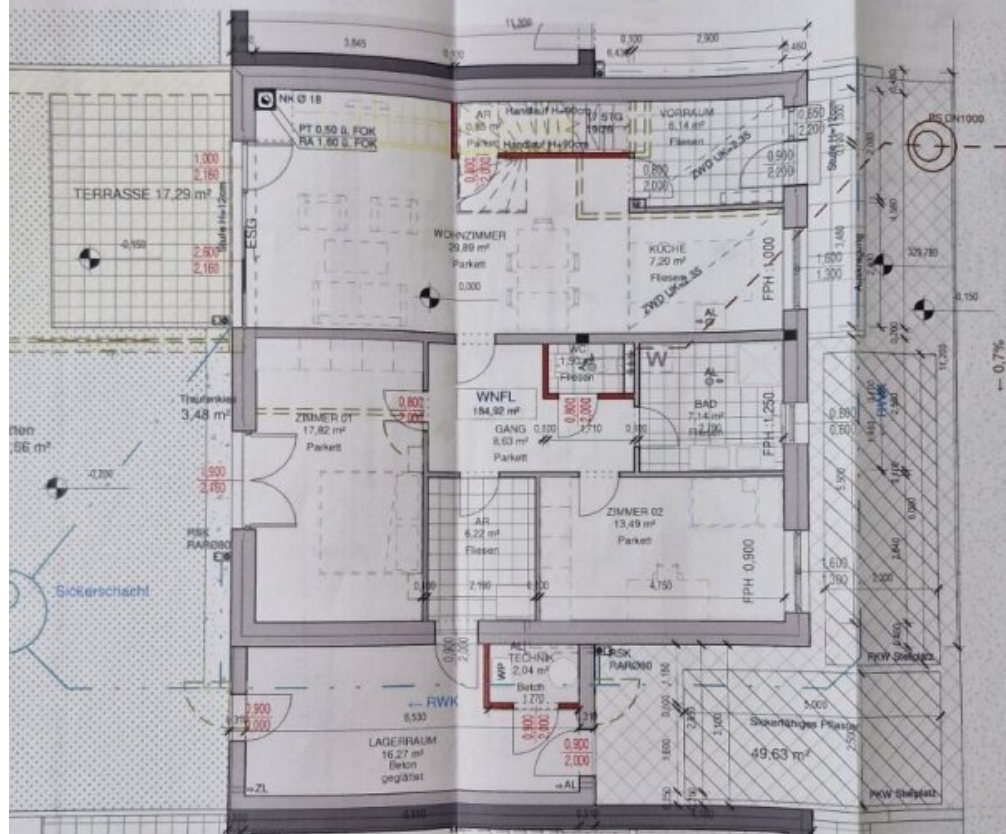


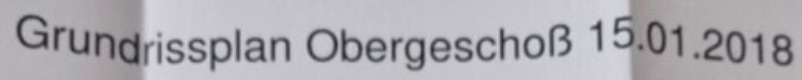






Grundrissplan Erdgeschoß 15.01.2018





Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im Wienerwald – Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool, Terrassen & Erdwärme

In **2534 Alland** präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus als attraktives Zuhause für alle, die viel Platz, moderne Haustechnik und eine ruhige Wohnlage im Grünen schätzen. Großzügige Wohnbereiche auf zwei Ebenen, mehrere Terrassen, ein eigener Swimmingpool und ein schöner Ausblick schaffen ein Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Durch die Aufteilung des Hauses eignet sich die Immobilie nicht nur hervorragend für Familien, sondern bietet auch interessante Möglichkeiten für **Mehrgenerationenwohnen** oder die Kombination unterschiedlicher Wohn- und Lebensbereiche.

Wohnen auf zwei Ebenen

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Raumangebot und einen direkten Bezug zum Außenbereich. Hier befinden sich:

- 3 Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Niveaugleicher Lagerraum als praktischer Kellerersatz
- Zugang zur großzügigen Terrasse, zum Garten und zum Swimmingpool

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich in den warmen Monaten nach draußen und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- oder Loungebereich. Der angrenzende Garten mit Pool macht diesen Bereich zum idealen Rückzugsort für die ganze Familie.

Obergeschoss

Auch das Obergeschoss verfügt über einen eigenständigen Wohnbereich und bietet:

- 2 Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer mit WC
- Ca. **32 m² große Terrasse** mit schönem Weitblick

Besonders die großzügige Terrasse ist ein Highlight dieser Ebene und bietet einen herrlichen Platz, um die ruhige Umgebung und den Blick ins Grüne zu genießen.

Moderne Haustechnik trifft Wohnkomfort

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist die zeitgemäße und energieeffiziente technische Ausstattung. Die Beheizung erfolgt mittels **Erdwärme mit Tiefenbohrung** in Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Für zusätzlichen Komfort während der Sommermonate sorgt die **passive Kühlung**, die auch an warmen Tagen zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Zur weiteren Ausstattung zählen:

- Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung
- Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
- Passive Kühlung

- 170-Liter-Warmwasserspeicher
- Swimmingpool
- Großzügige Terrassenflächen
- Gepflegter Garten
- Elektrisches Einfahrtstor
- Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus
- Parkett- und Fliesenböden
- Ruhige Wohnlage mit schönem Ausblick

Die offenen Wohnküchen schaffen großzügige und kommunikative Wohnbereiche und bieten viel Platz für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.

Lebensqualität in Alland

Alland verbindet die Vorzüge des Wienerwaldes mit einer guten Infrastruktur und einer komfortablen Erreichbarkeit. Die grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und andere Freizeitaktivitäten.

Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens wie **Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie** direkt im Ort beziehungsweise in gut erreichbarer Umgebung.

Auch verkehrstechnisch ist Alland günstig gelegen. Über die nahegelegene **A21 Wiener Außenringautobahn** sind unter anderem Wien, Baden und Mödling gut erreichbar. Zusätzlich stehen öffentliche Busverbindungen zur Verfügung.

Viel Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte

Die Aufteilung auf zwei Wohnebenen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Familienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf – das Gebäude bietet ausreichend Raum, um individuelle Wohnvorstellungen umzusetzen.

Der Garten mit Swimmingpool, die großzügigen Terrassen und der schöne Weitblick ergänzen das Raumangebot und verleihen der Immobilie einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

Eine Immobilie für alle, die naturnahes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und moderne, nachhaltige Haustechnik miteinander verbinden möchten.

Hinweis zu den Bildern: Einige der dargestellten Fotos wurden mithilfe von KI digital optimiert bzw. bearbeitet. Dabei wurden teilweise Möbel, persönliche Gegenstände und Dekoration entfernt oder ergänzt. Die räumlichen Gegebenheiten und wesentlichen baulichen Merkmale der Immobilie entsprechen dem tatsächlichen Bestand. Die Darstellungen dienen der besseren Visualisierung.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- u.v.m.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Einfamilienhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und zeigen Ihnen die Räumlichkeiten sowie die Außenbereiche vor Ort. **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap