Wienerwald-Haus mit 20 kWp Photovoltaik und Wärmepumpe – Technik neu, Fertigstellung offen



Südansicht

Objektnummer: 8230/277

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	1996
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Nutzfläche:	340,00 m²
Gesamtfläche:	340,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	102,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 94,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,35
Kaufpreis:	455.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH






Nesquik
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


Vanish
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

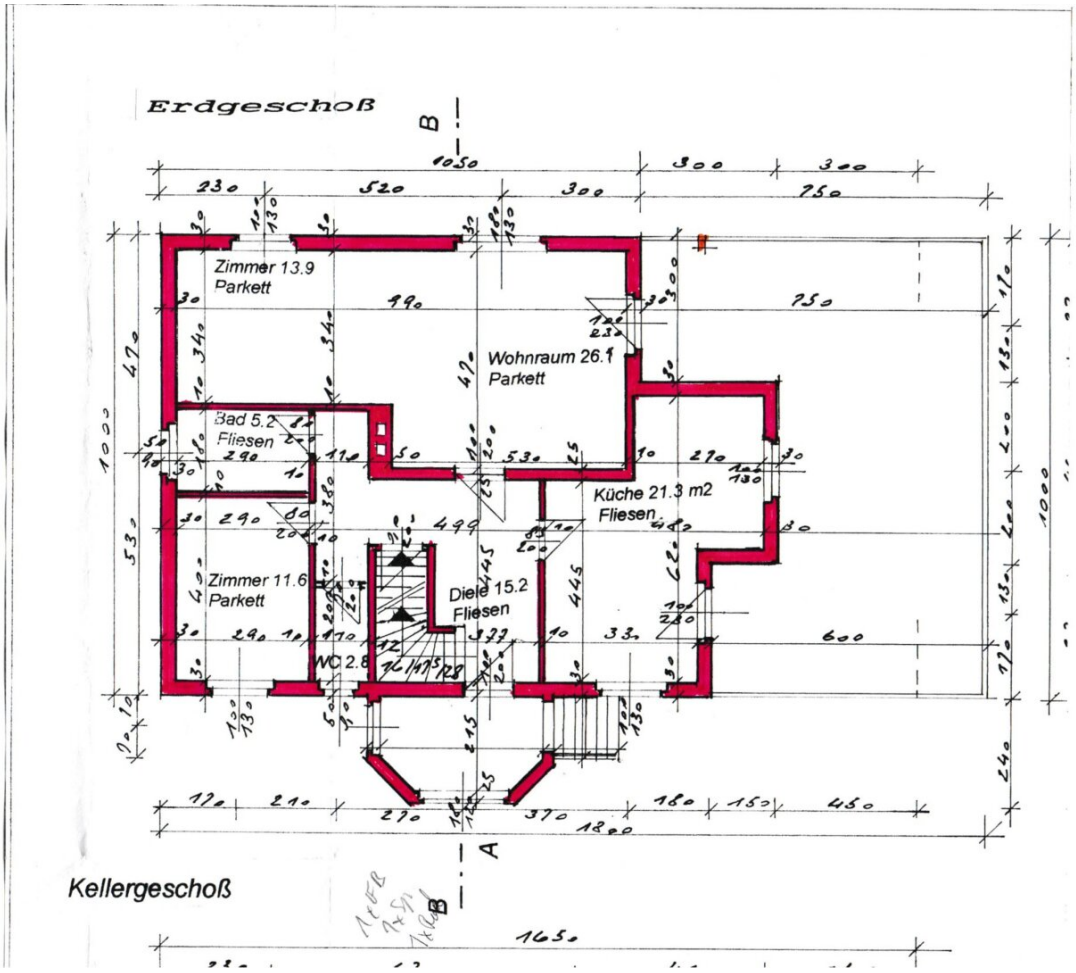

PRADIUM


PRADIUM

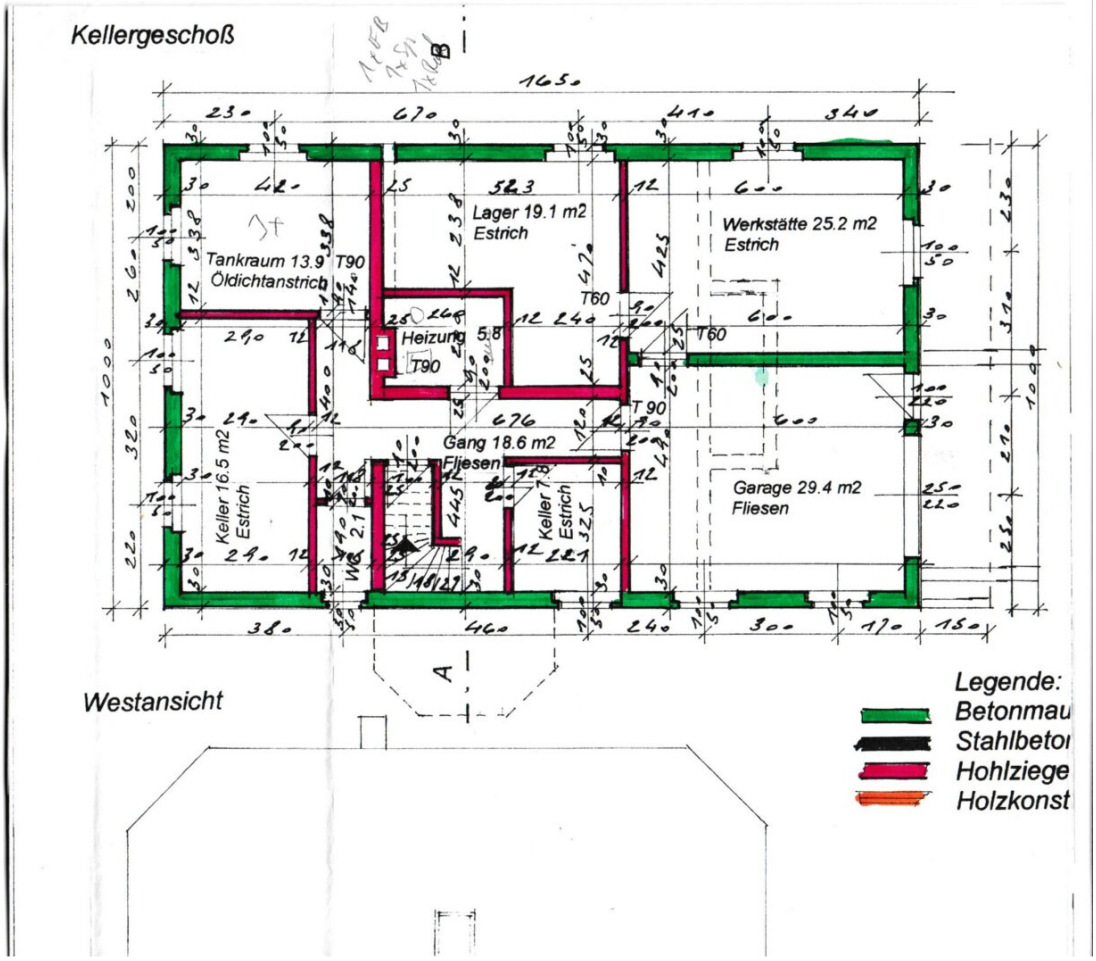




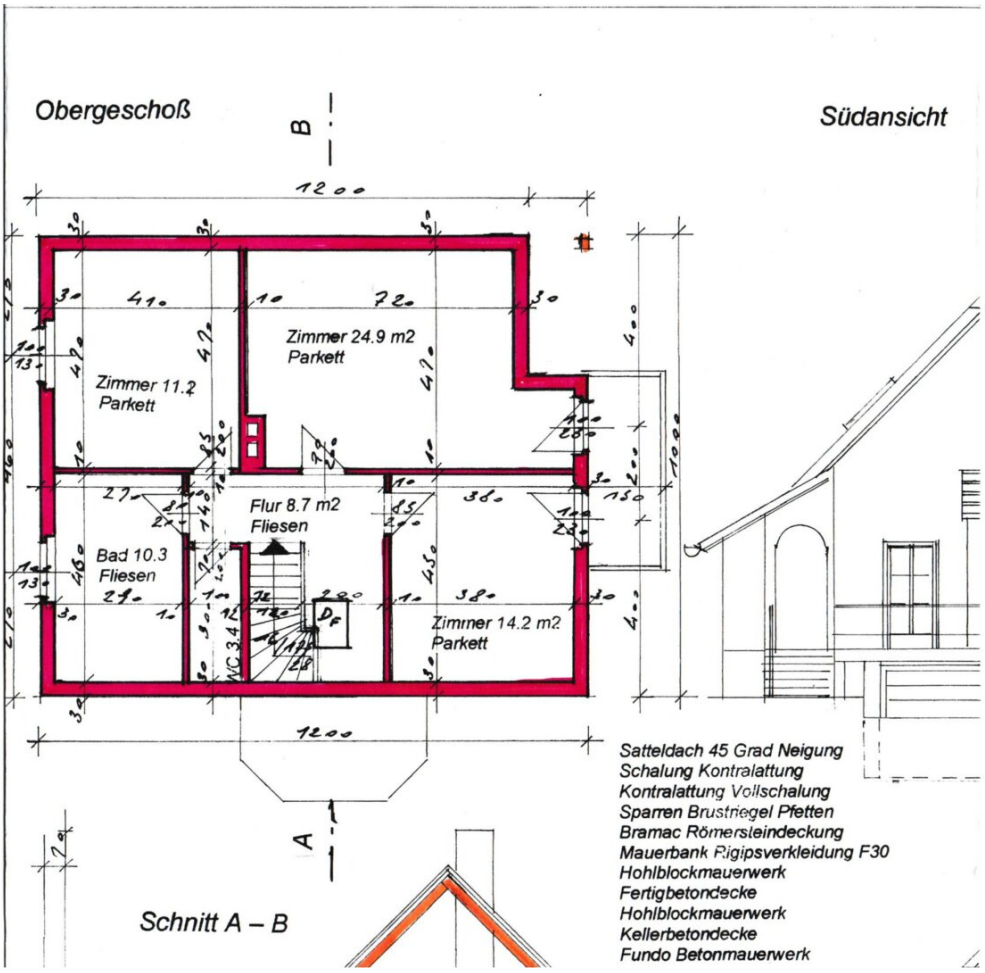




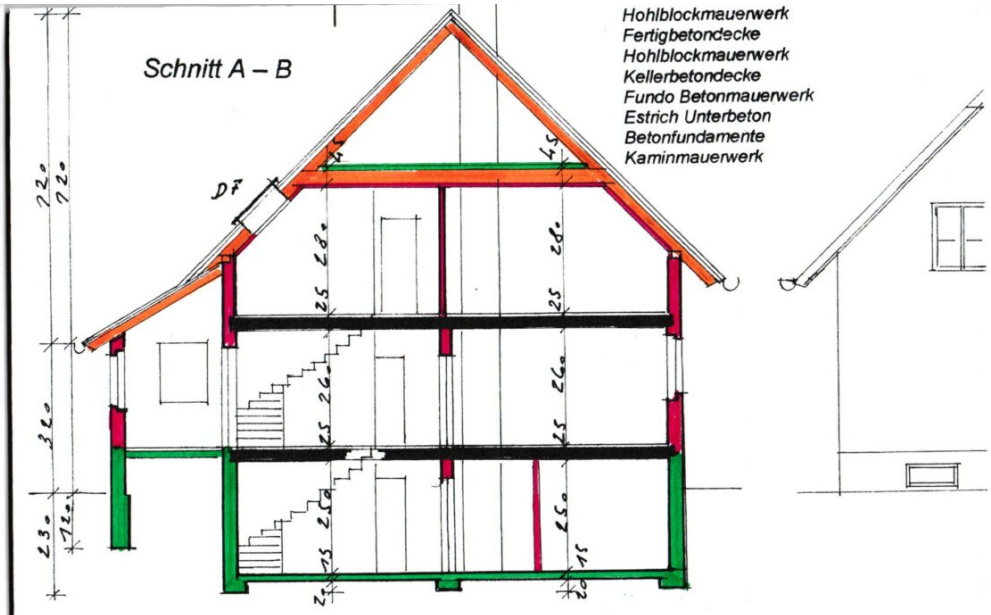
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



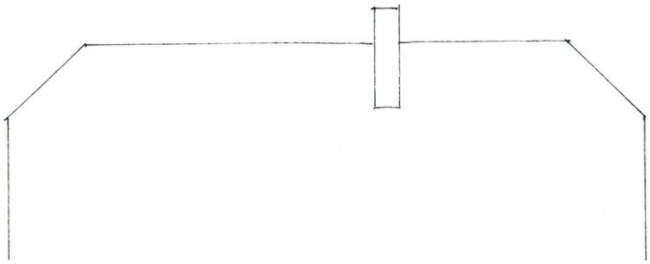
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



Ostansicht



erwerk
ndecke
lmauerwerk
ruktion

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Manche Häuser muss man sich vorstellen können – dieses gehört dazu. Was hier steht, ist ein massiv gebautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 mit **165 m² Wohnfläche** und **insgesamt 340 m² Nutzfläche** auf einem **718 m² großen Südgrundstück** in Alland, mitten im Wienerwald. Was hier noch fehlt, ist der letzte Abschnitt der Fertigstellung – und genau daraus ergibt sich für den richtigen Käufer eine seltene Gelegenheit.

Beide Geschosse sind **von einem zentralen Vorraum aus erschlossen** – eine Aufteilung, die im Alltag einfach funktioniert, weil kein Raum zum Durchgangszimmer wird und Wohnen und Schlafen klar getrennt bleiben.

Im **Erdgeschoss** liegen das **großzügig geschnittene Wohnzimmer**, die Küche, ein Badezimmer sowie ein **Arbeitszimmer**, das sich ebenso als vollwertiges Schlafzimmer nutzen lässt – praktisch für Homeoffice, Gäste oder ein späteres Wohnen auf einer Ebene. Vom Wohnbereich geht es hinaus auf die **40 m² große Südterrasse**, die derzeit auch als Hauszugang dient: ein wirklich schöner, weitläufiger Freibereich, der bei diesem Haus deutlich mehr ist als ein Anhängsel – hier spielt sich der Sommer ab.

Im **Obergeschoss** befinden sich **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer und ein separates WC. Großflächige Fenster sorgen für viel Tageslicht, von zwei der Schlafzimmer führt jeweils ein Zugang auf einen Balkon mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Haus durch einen **Keller mit rund 102 m²**, eine **Garage mit 29 m²** und einen zusätzlichen Stellplatz.

Technisch ist das Haus deutlich weiter, als es der Ausbauzustand vermuten lässt – und darin liegt der eigentliche Wert dieses Objekts:

- **Photovoltaikanlage mit 20 kWp**, erst ein bis zwei Jahre alt und **im Eigentum** – eine Anlagengröße weit über dem üblichen Einfamilienhaus-Standard, die Wärmepumpe, Haushalt und künftig auch ein Elektroauto mitträgt.

- **Im Zuge der PV-Errichtung wurde der elektrische Hauptverteiler neu gemacht** – ein Punkt, der bei Häusern dieses Alters sonst regelmäßig ansteht.

- **Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2021**, Wärmeabgabe über Radiatoren.

- **Holzkamin** zum Zuheizen an kalten Wintertagen.

- **Badezimmer im Obergeschoss 2020 renoviert**, **gesamtes Haus 2023 neu ausgemalt**.

- Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Einbauküche.

- **Wasser und Kanal sind an das öffentliche Ortsnetz angeschlossen** – keine Hausbrunnen- oder Senkgrubenthematik.

Der Energieausweis weist **HWB 94,3 kWh/m²a (Klasse D)** und **fGEE 1,35** aus. Jene Investitionen also, die beim Hauskauf üblicherweise fünfstellig zuschlagen und optisch nichts bringen – Heizung, Stromerzeugung, Elektroverteilung – sind hier bereits getätigt.

Der **Garten ist großteils schön angelegt** und bereits gewachsen, mit Fern- und Grünblick über den Wienerwald. Wer sich ein Haus wünscht, das er nach eigenem Geschmack fertigstellt, statt fremde Geschmacksentscheidungen zu übernehmen, findet hier eine solide, technisch moderne Basis – zu einem Kaufpreis, der die offenen Arbeiten berücksichtigt.

2. Zustand

Wir sagen es offen, weil es fair ist und weil Sie es bei der Besichtigung ohnehin sofort sehen: **Dieses Haus ist noch nicht fertiggestellt.** Es wurde in den letzten Jahren zu einem großen Teil ausgebaut und durchgehend bewohnt, einzelne Arbeiten sind bis heute offen. Substanz und Technik sind gut – die Fertigstellung ist die Aufgabe des Käufers.

Was auf jeden Fall gemacht werden muss:

- **Die Fassade.** Der bestehende Verputz ist qualitativ nicht in Ordnung und muss komplett neu und professionell ausgeführt werden. An mehreren Stellen, insbesondere an den unteren Gebäudekanten, liegt die Isolierung offen. Das ist der größte Einzelposten und sollte zeitnah angegangen werden – aus optischen wie bauphysikalischen Gründen. Nach erster, unverbindlicher Einschätzung ist hier je nach Ausführung mit einem Betrag im Bereich von etwa 10.000 bis 20.000 Euro zu rechnen; ein verbindliches Angebot ist selbstverständlich einzuholen, wir vermitteln gerne den Kontakt.

- **Bodenbeläge im Erdgeschoss:** Im Vorraum, im Badezimmer und im Arbeitszimmer sind noch keine Böden verlegt. In den übrigen Räumen sind die Böden vorhanden und

stammen aus etwa 2010.

- **Terrasse und Garage:** Beide sind noch ohne Bodenbelag. Die Terrasse ist von Zuschnitt und Lage her sehr gelungen – mit einem schönen Belag wird sie zum Aushängeschild des Hauses.

- **Balkon im Obergeschoss:** Geländer und Belag fehlen, der Balkon ist daher derzeit nicht nutzbar.

- **Keller:** großteils im Rohzustand, ebenso der Technikraum. Auf 102 m² ergibt das viel Spielraum für Werkstatt, Fitnessraum, Vorratslager oder Hobbyraum – aber eben noch zu gestalten.

- **Haupteingang:** Der ursprünglich geplante Hauseingang ist derzeit nicht zugänglich, weil der Stiegenaufgang dorthin fehlt. Das Haus wird seit dem Bau über die Terrasse betreten, was in der Praxis gut funktioniert. Der Aufgang ist planerisch vorgesehen und kann jederzeit hergestellt werden.

Was bereits erledigt und neuwertig ist: Photovoltaikanlage mit 20 kWp im Eigentum samt neu ausgeführtem Hauptverteiler, Luftwärmepumpe (2021), Badezimmer im Obergeschoss (2020 renoviert), Ausmalung im gesamten Haus (2023), Holzkamin, Kunststofffenster, Einbauküche, angelegter Garten sowie Wasser- und Kanalanschluss am öffentlichen Ortsnetz.

Rechnen Sie die offenen Positionen ehrlich in Ihre Kalkulation ein – wir unterstützen Sie dabei gerne und stellen den Kontakt zu erfahrenen Professionisten her, damit Sie schon vor dem Kauf belastbare Zahlen haben. Wer die Arbeiten strukturiert angeht, hält am Ende ein Haus mit 165 m² Wohnfläche, moderner Technik, 20 kWp Eigenstrom und Wienerwald-Adresse in der Hand – zu Konditionen, die am freien Markt so nicht zu bekommen sind.

3. Lage

Alland liegt im Bezirk Baden am Oberlauf der Schwechat, im westlichen Helenental, und bildet mit seinem Talkessel das Zentrum des Erholungsgebiets Wienerwald – rund 20 km südwestlich von Wien. Die Marktgemeinde zählt etwa 2.700 Einwohner und ist die flächenmäßig größte Gemeinde des Bezirks: viel Wald, viel Ruhe, wenig Verbauung. Die Gegend war schon im Fin de Siècle die Sommerfrische der Wiener, und die Gründe dafür haben sich nicht geändert.

Für Familien: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule liegen im Ort und sind zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Gastronomie, Ärzte und Apotheke sind vor Ort vorhanden. Höhere Schulen erreicht man in Baden oder Mödling in rund 20 Fahrminuten.

Verkehr: Der entscheidende Standortvorteil ist die **Anschlussstelle Alland der A21 Wiener Außenringautobahn** – Wien ist damit in rund 30 Minuten erreichbar, ebenso Baden und Mödling in kurzer Fahrzeit. Öffentliche Busverbindungen ergänzen das Angebot.

Freizeit: Wandern, Radfahren und Reiten beginnen unmittelbar vor der Haustür. Der Hohe Lindkogel, der Buchberg mit der Allander Tropfsteinhöhle, Mayerling und das Helenental in Richtung Baden liegen praktisch im Naherholungsradius. Wer Natur nicht als Wochenendausflug, sondern als Alltag möchte, ist hier richtig.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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