

**Neuwertiges Einfamilienhaus in Alland - hochwertig
gebaut, modern ausgestattet und bezugsbereit**



Objektnummer: 7939/2300163271

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Milan Krivokuca

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410068

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

ca. 137 m² Wohnfläche | ca. 375 m² Grundstück | Baujahr 2021 | Luftwärmepumpe | 3 Schlafzimmer | 3 Bäder/WCs | Balkon

Dieses im Jahr **2021 fertiggestellte Einfamilienhaus in Alland** verbindet moderne Architektur, hochwertige Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hohen Maß an Wohnkomfort. Auf ca. **137 m² Wohnfläche** und einem Grundstück von ca. **375 m²** bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen zentralen Eingangsbereich, von dem aus die einzelnen Räume praktisch erreichbar sind.

Direkt rechts befindet sich eine großzügige Garderobe mit Fenster, an die sich unmittelbar das Badezimmer anschließt. Der natürliche Lichteinfall sorgt bereits im Eingangsbereich für eine freundliche und helle Atmosphäre. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein separates Büro.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige **Wohn-, Koch- und Essbereich**. Die offene Gestaltung schafft viel Raum für gemeinsames Wohnen, Kochen und gesellige Stunden. Hochwertige **Fliesen- und Parkettböden** unterstreichen den modernen und wohnlichen Charakter der Immobilie.

Drei Schlafzimmer und Balkon im Obergeschoss

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung.

Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet zusätzlichen Komfort durch ein **eigenes Badezimmer mit WC**, eine separate Wandgarderobe sowie einen direkten Zugang zum Balkon.

Auch das zweite Schlafzimmer verfügt über eine praktische Wandgarderobe und einen Zugang zum Balkon. Dieser wird gemeinsam mit dem dritten Schlafzimmer genutzt.

Damit bietet das Obergeschoss eine ideale Aufteilung für Familien mit Kindern oder für Personen, die zusätzliche Räume für Gäste, Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten benötigen.

Großzügiger Keller mit praktischen Extras

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem **großen Kellerraum** stehen ein Technikraum, eine Waschküche sowie ein weiterer Raum zur Verfügung.

Ein besonderes praktisches Detail ist der **Wäscheschacht**, der vom Obergeschoss direkt in die Waschküche führt.

Auch hinsichtlich der technischen Ausstattung wurde auf eine moderne und zukunftsorientierte Ausführung geachtet. Das Haus wird mittels **Luftwärmepumpe** beheizt. Für die nachträgliche Installation einer **Photovoltaikanlage** wurden **bereits entsprechende Vorbereitungen getroffen**.

Darüber hinaus befindet sich im Keller der **Anschluss für Glasfaser**.

Hochwertige Ausstattung

Die Immobilie verfügt unter anderem über:

- ca. **137 m² Wohnfläche**
- ca. **375 m² Grundstücksfläche**
- Fertigstellung **2021**
- **3 Schlafzimmer**
- **3 Bäder/WCs**
- großzügiger Wohn-, Küchen- und Essbereich
- separates Büro
- hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Balkon mit Zugang von zwei Schlafzimmern
- eigene Nasszelle beim Hauptschlafzimmer
- praktische Wandgarderoben
- Kunststofffenster mit **3-fach-Verglasung**
- **Insektenschutzgitter**

- elektrische Rollläden
- Luftwärmepumpe
- großzügiger Keller
- Technikraum
- Waschküche
- zusätzlicher Kellerraum
- praktischer **Wäscheschacht**
- Vorbereitungen für **Photovoltaik**
- Glasfaseranschluss im Keller

Ihr neues Zuhause in Alland

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien und Paare, die ein **neuwertiges und hochwertig ausgestattetes Zuhause** suchen und dabei Wert auf eine moderne Haustechnik sowie eine funktionale Raumaufteilung legen.

Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, drei Schlafzimmern, mehreren Nassräumen, Balkon und umfangreichen Nebenflächen macht dieses Haus zu einer vielseitig nutzbaren Immobilie.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieses neuwertigen Hauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap