Raum für Familie. Natur vor der Tür. Wien um die Ecke.



Haus

Objektnummer: 1970/1454

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	150,89 m²
Nutzfläche:	276,47 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	82,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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






































PUMA























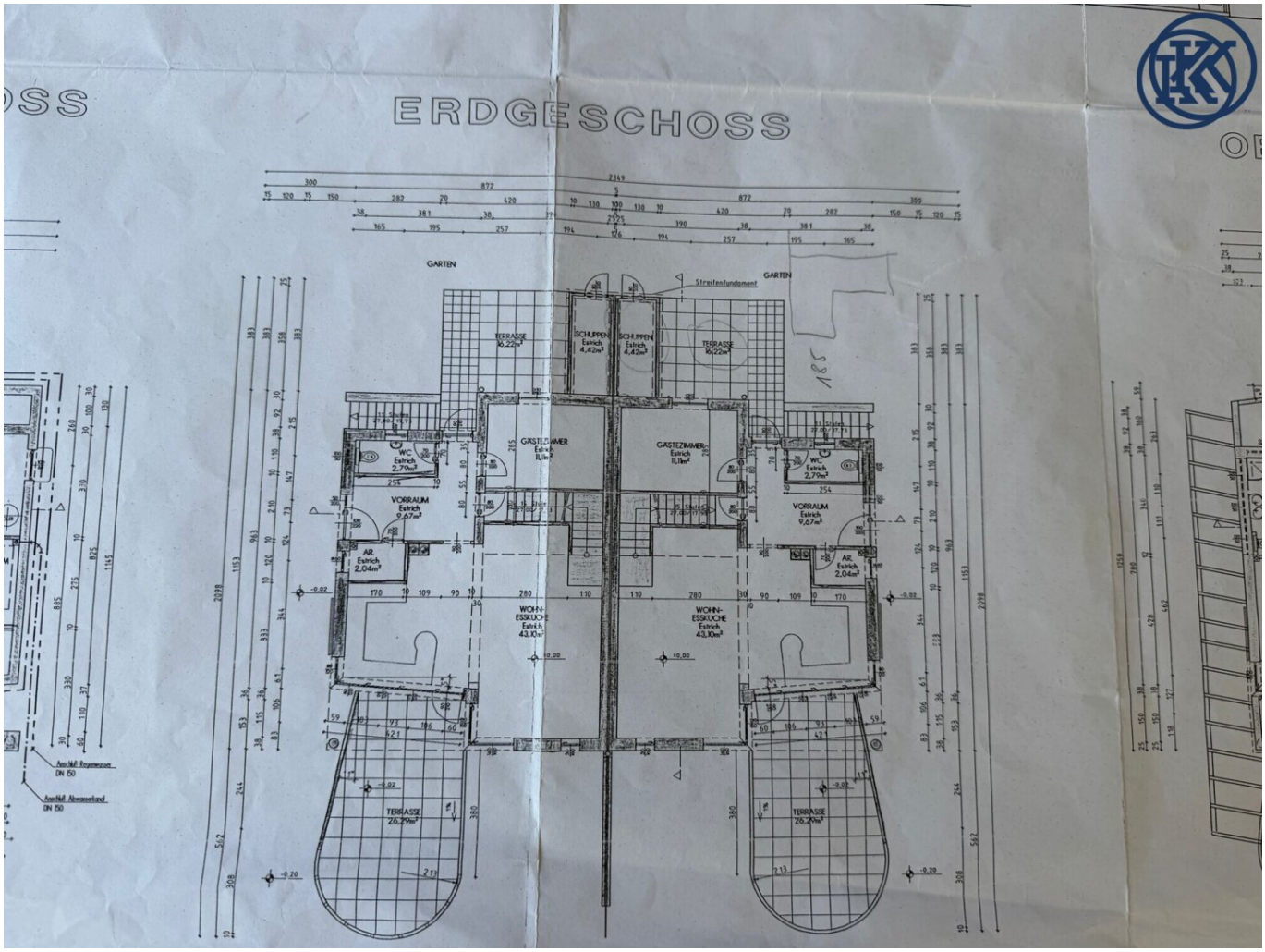


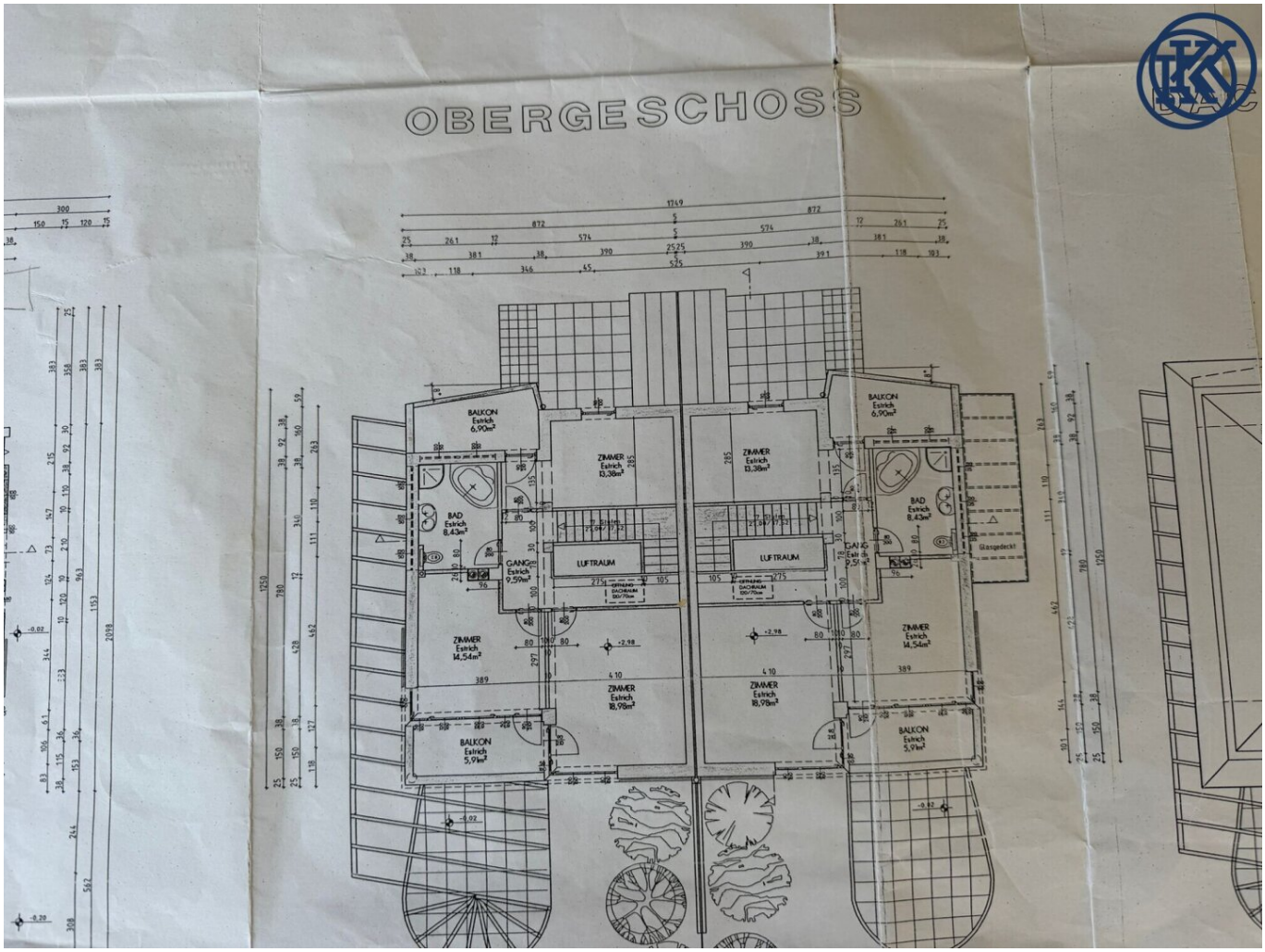


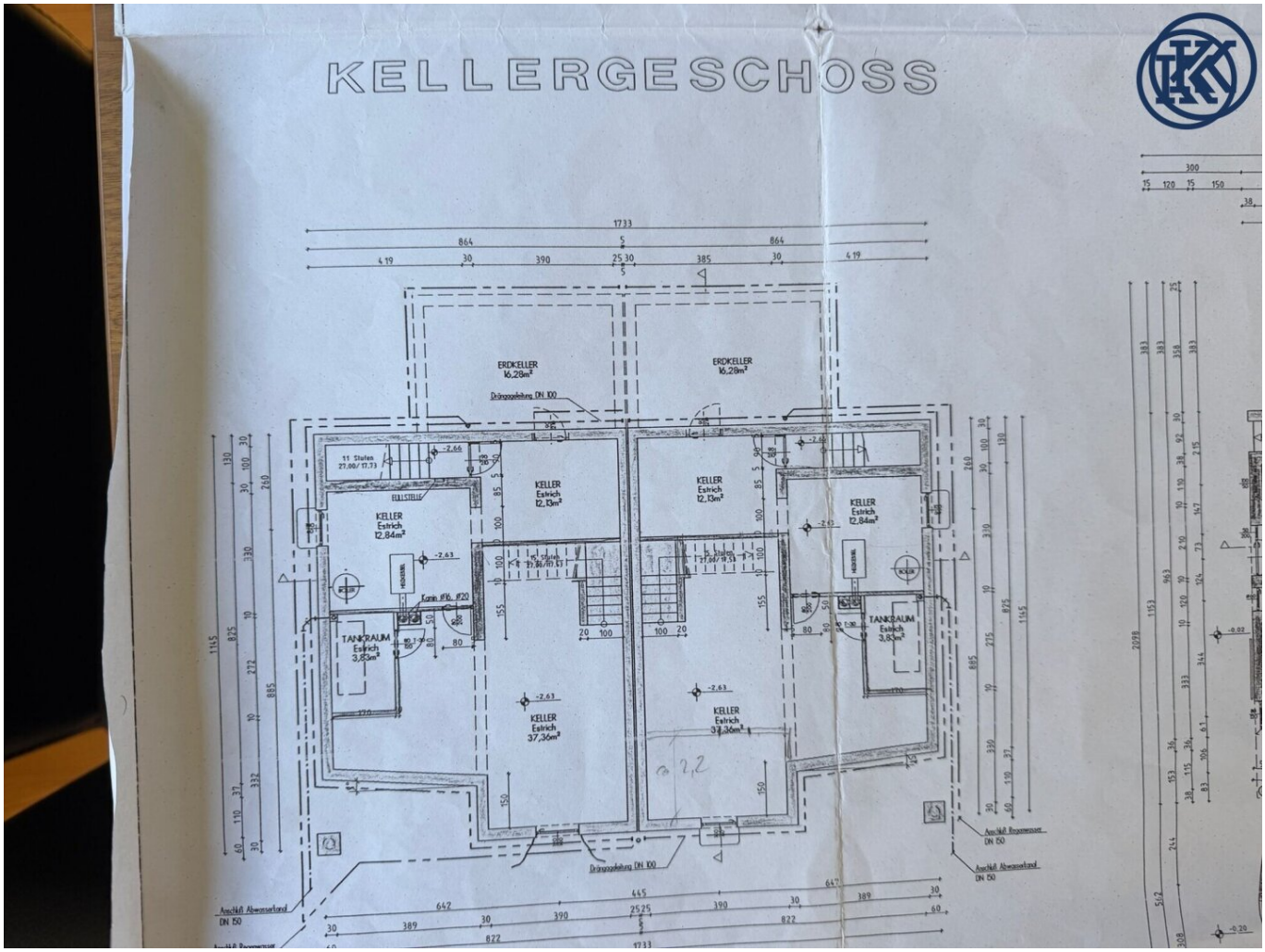






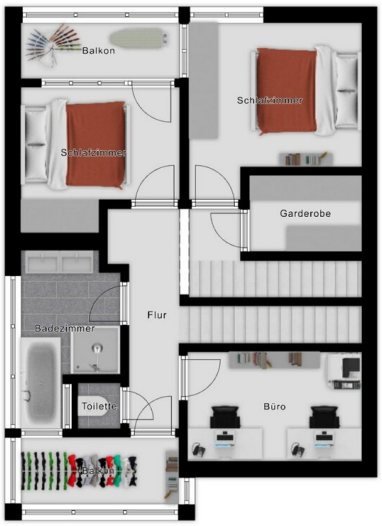

ERDGESCHOSS
GARTEN
GARTEN
Streifenfundament
TERRASSE 16,22m²
SCHUPPEN Estrich 4,42m²
SCHUPPEN Estrich 4,42m²
TERRASSE 16,22m²
WC Estrich 2,79m²
GÄSTEZIMMER Estrich 11,11m²
GÄSTEZIMMER Estrich 11,11m²
WC Estrich 2,79m²
VORRAUM Estrich 9,67m²
VORRAUM Estrich 9,67m²
AR. Estrich 2,04m²
AR. Estrich 2,04m²
WOHN-ESSKÜCHE Estrich 43,10m²
WOHN-ESSKÜCHE Estrich 43,10m²
TERRASSE 26,29m²
TERRASSE 26,29m²
Anschluß Regenwasser DN 150
Anschluß Abwasserleitung DN 150


OBERGESCHOSS
BALKON Estrich 6,90m²
ZIMMER Estrich 13,38m²
BAD Estrich 8,43m²
GANG Estrich 9,59m²
LUFTRAUM
ZIMMER Estrich 14,54m²
ZIMMER Estrich 18,98m²
BALKON Estrich 5,9m²
Glasgedeckt


KELLERGESCHOSS
ERDKELLER
16,28m²
ERDKELLER
16,28m²
Drängageleitung DN 100
KELLER
Estrich
12,84m²
KELLER
Estrich
12,13m²
KELLER
Estrich
12,13m²
KELLER
Estrich
12,84m²
ELLSTELLE
TANKRAUM
Estrich
3,85m²
TANKRAUM
Estrich
3,85m²
KELLER
Estrich
37,36m²
KELLER
Estrich
37,36m²
Anschluß Regenwasser
DN 150
Anschluß Abwasserland
DN 150
1733
864
864
30
390
385
30
419
419
822
822
1733



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Schönes Familienhaus in ruhiger Lage – nur ca. 25 Minuten von Wien entfernt

Ein Zuhause, in dem Ihre Familie ankommt, durchatmet und das Leben in Ruhe genießen kann – umgeben von Grün und Natur, dennoch nur rund 25 Minuten von Wien entfernt.

Das Haus wurde 1995 errichtet und ca. 2009 von der jetzigen Eigentümerfamilie übernommen. Seither wurde es mit Sorgfalt gepflegt und schrittweise modernisiert: Böden in Keller und Erdgeschoss wurden vor rund vier Jahren erneuert, eine Fußbodenheizung sorgt in allen drei Ebenen für angenehme Wärme.

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss (ca. 85,97 m² Wohnfläche) empfängt Sie ein freundliches Vorzimmer (9,67 m²), von dem aus Sie direkt in das separate WC (2,79 m²), das Gästezimmer (11,11 m²) – ideal als Homeoffice nutzbar – sowie in den großzügigen Wohn-Essbereich (43,10 m²) gelangen. Dieser öffnet sich zum elektrisch beheizten Wintergarten (17,26 m²), dem lichtdurchfluteten Herzstück des Familienlebens. Die ca. sechs Jahre alte Küche ist im Kaufpreis enthalten; Kachelofen und weitere Einbauten können nach Absprache übernommen werden.

Im Obergeschoss (ca. 64,92 m²) befinden sich drei Zimmer (13,38 m², 14,54 m², 18,98 m²), ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche (8,43 m²), ein Gang mit Ankleide (9,59 m²) sowie zwei verglaste Balkone (6,90 m² und 5,91 m²).

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt ca. 82,44 m²: Fitnessbereich, Schrankraum, Dusche, Waschküche, Abstellräume sowie die Haustechnik mit Ölheizung. Von hier gelangt man direkt in den Garten.

Flächenaufteilung (rechte Haushälfte)

Die Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf die rechte Haushälfte des Doppelhauses.

Wohnfläche: ca. 150,89 m² · Nutzfläche (Keller & Lager): ca. 125,58 m² · Terrasse & Balkone: ca. 39,01 m² · Carport (überdacht, 2 PKW): ca. 27,00 m²

Ausstattung & Highlights

Fliesen in Keller und Erdgeschoss, Parkett im Obergeschoss, zweifach verglaste Fenster. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein separater Lagerraum (ca. 40,45 m²), der aus dem ehemaligen Gartenschuppen und der oberen Terrasse hervorgegangen ist. Zwei Außenstellplätze sowie der Carport runden das Angebot ab. Der liebevoll angelegte Garten bietet Blick ins Grüne und viel Platz zum Entspannen.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap