

**++ IN KAUFABWICKLUNG - Naturverbunden im
Speckgürtel von Wien! ++**



Objektnummer: 3735

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------|---|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2534 Alland |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 150,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 380,00 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 280,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 33,40 kWh / m ² * a |

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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

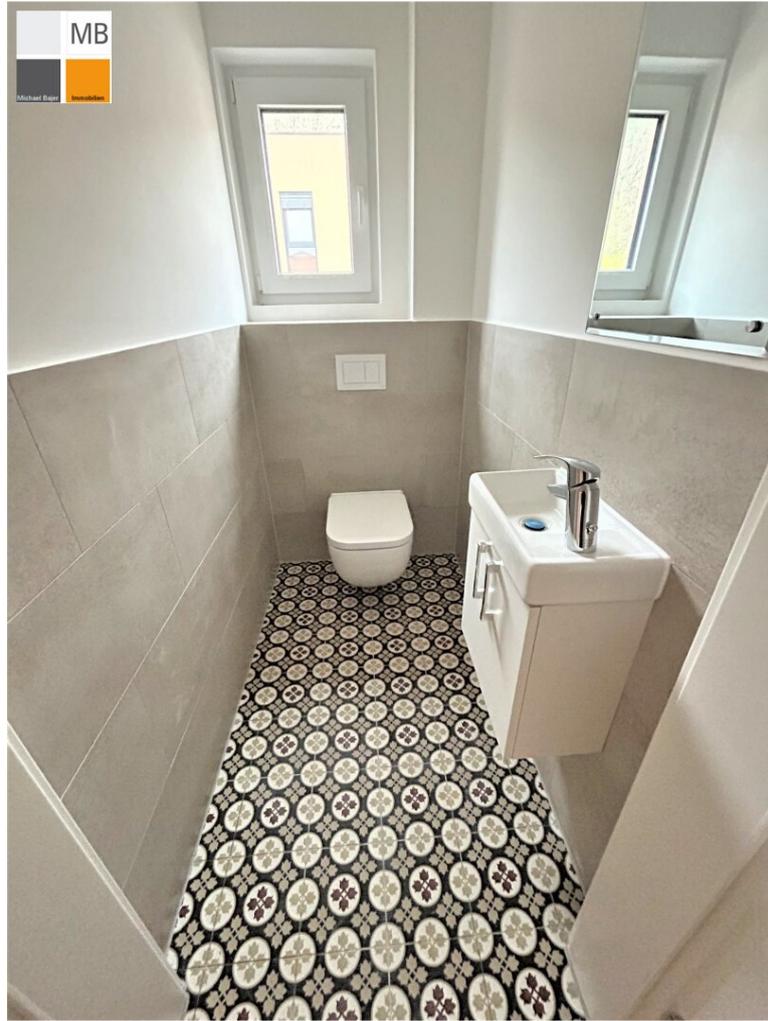










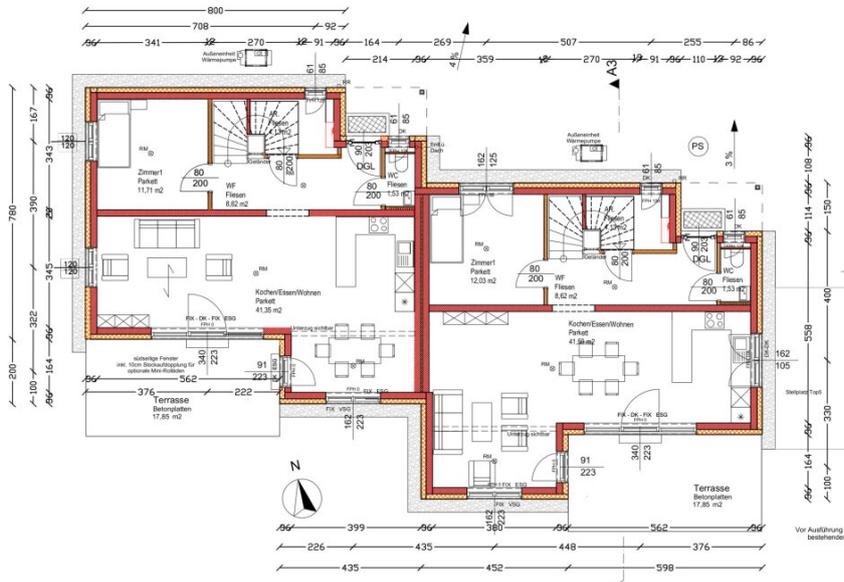












Top 5

| | |
|-------------|-------|
| ERDGESCHOSS | 67,34 |
| OBERGEHOSS | 77,84 |
| Terrasse | 17,85 |

WNF: 145,18

Top 6

| | |
|-------------|-------|
| ERDGESCHOSS | 67,50 |
| OBERGEHOSS | 78,39 |
| Terrasse | 17,85 |

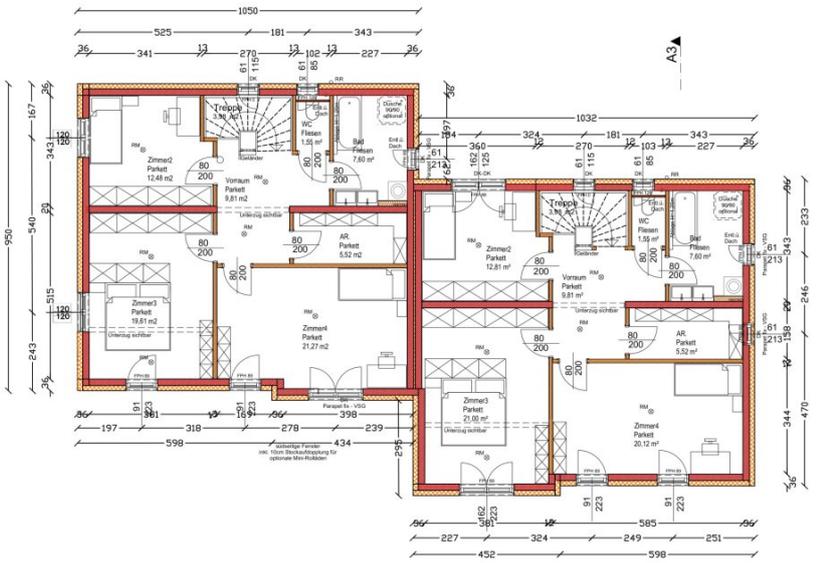
WNF: 146,29

**TOP 5 & TOP 6
ERDGESCHOSS**

EIN DOPPELHAUS IN-04001 ALLAND AM LERCHENFELD



Vor Ausführung des bestehenden Ku MB



**TOP 5 & TOP 6
DACHGESCHOSS**

EIN DOPPELHAUS IN-04001 ALLAND AM LERCHENFELD



Objektbeschreibung

Sensationspreis auf Anfrage bis Jahresende!

- Familienfreundliche große Doppelhaushälfte mit ca. 150 m² Wohnfläche auf 2 Etagen und 380 m² Grund in Süd-Ausrichtung, 2 Stellplätze vor dem Haus.
- Ruhige und grüne Waldrandlage, am Ende einer Sackgasse
- Einkauf, Bus, VS und Kindergarten in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, rasch in Baden, Mödling, Wien. Naherholung vor der Haustüre und in der gesamten Umgebung.
- Insgesamt stehen hier 6 Doppelhaushälften in ruhiger Sackgasse - Endlage zur Verfügung. Die Wohnnutzfläche der Häuser beträgt zirka 150 m², die Terrasse überzeugt mit zirka 18 m² und der Garten mit ca. 280 m² lädt zum Entspannen ein.
- Die Häuser (5 bzw. 6 Zimmer) wurden mit viel Liebe zum Detail und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten und Ausstattung optimal geplant. Ein offener Wohn- und Essbereich, große Fensterfronten, eine Fußbodenheizung, 3 Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, Abstellraum, Terrasse, ein wunderschöner Eigengarten und 2 Parkplätze garantieren Ihnen einen Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie.
- alle DHH haben einen Raum im EG für Heiztechnik/Waschküche/Speisekammer und einen Abstellraum statt eines Kellers sowie einen Schrankraum.
- umgeben von saftig grünen Wiesen und Wäldern sowie gepflegten Einfamilienhäusern genießen Sie das Leben hier im Speckgürtel von Wien
- im Erdgeschoß präsentiert sich der angenehm großzügige Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche als einladender Treffpunkt für die ganze Familie. Die südlich ausgerichtete Relax - Terrasse mit Teilüberdachung und der Garten laden zu einer Auszeit im Grünen ein, weiters ein Gäste-WC, Abstellraum und ein großes Büro/Gästezimmer sowie ein Heiztechnikraum mit WM-Anschluss
- im Obergeschoß erwarten Sie das ruhige Elternschlafzimmer mit Schrankraum und zwei behagliche Kinderzimmer sowie in 2 Doppelhaushälften zusätzlich ein Büro statt des Schrankraumes. Richtig entspannen können Sie im schicken Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, separate Toilette, Vorraum
- Wohnkomfort vom Feinsten dank erstklassiger Ausstattung: wunderschöne Massivholzparketten, hochwertige Kunststoff/Alufenster mit Außenjalousien, großformatige raffinierte Feinsteinzeug - Platten, Vollwärmeschutzfassade, modernste Sanitärausstattung, senkbare WC-Deckel, Innentreppe: Stufen aus Eichenholz, alle Zwischenwände aus Ziegel, Sicherheits - Eingangstüre, PKW - Stellplätze sind mit Rasensteinen ausgelegt, Rollrasen ist verlegt, Terrassen

haben mehr als nur Betonsteine....schauen Sie sich diese Ausstattung an!

- **Kurzinfo LAGE:**
- mit den Öffis in 35 Minuten zum Hauptbahnhof Wien
- in 15 Autominuten zur SCS
- in 20 Autominuten nach Wien
- in 40 Autominuten direkt zum Flughafen Wien
- abwechslungsreiche Gastronomie vom Restaurant bis zur Pizzeria
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Skiclub Alland, Wandern, Laufen, Taekwondo, Tennis, Reiten, etc.
-

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse einfach melden:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

+++ wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <4.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
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