

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - ALLAND -  
Neuwertige, sonnige und moderne Doppelhaushälfte!**



**Objektnummer: 503**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,07 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	7,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH





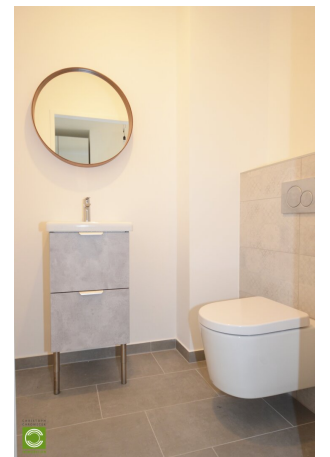


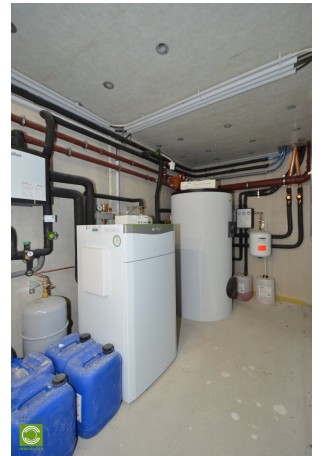














## Objektbeschreibung

### **ALLAND - Neuwertige, sonnige und moderne Doppelhaushälfte!**

Zum Verkauf steht ab sofort eine erst 2021 neu errichtete Doppelhaushälfte in sonniger Siedlungslage von Alland. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude befindet sich auf einem rund 211 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besteht aus Vollkeller, Erdgeschoss mit Terrasse und einem Obergeschoss. Im EG, das rund 53 m<sup>2</sup> aufweist, befinden sich ein Vorraum, eine Toilette mit Handwaschbecken und ein großes, helles Wohn-Esszimmer mit integrierter und offen gestalteter DAN-Küche, samt allen Geräten. Im OG, mit rund 52 m<sup>2</sup>, befinden sich ein zentraler Vorraum, drei getrennt begehbare Schlafräume sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschtisch und einer zweiten Toilette. Im Keller, der aus einem großen Raum mit rund 59 m<sup>2</sup> besteht, befindet sich die Haustechnik und auch Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine rund 12 m<sup>2</sup> große südostseitig orientierte Terrasse von der man auch über ein paar Treppen direkt in den Garten kommt. Über eine Gartentüre gelangt man weiters direkt zu den beiden Kfz-Abstellplätzen, die praktischerweise direkt vor dem Haus gelegen sind. Beheizt wird mit einer modernen Liftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung im EG und OG. Die Fenster sind alle in Dreischiebentechnik ausgeführt und verfügen alle über elektrisch betriebene Außenrollos, sodass jeder Raum absolut verdunkelt und blickdicht gemacht werden kann. Die Böden im EG und OG sind alle mit gefälligen und modernen Holzdielen ausgelegt, der Vorraum, das Bad und die Toilette sind verfliesst.

Insgesamt gesehen, eine moderne Doppelhaushälfte mit überschaubaren monatlichen Kosten und genug Platz für eine vierköpfige Familie!

Nähere Informationen zu diesem Angebot senden wir Ihnen wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage zu.

Herzlichst Ihr

**C. CHROMECEK ... forliving.at**

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 <1.000m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap