

**vor Hochwasser sicher! Traumhaftes Wohnen in moderner  
Doppelhaushälfte mit wunderbarem Pool - 139m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 4 Zimmer & 1 großer Keller in Wohnqualität,  
Garten, Terrasse, 2 Stellplätze (Carport möglich!) - nur  
577.000,00 € in Allgäu !!**



**Objektnummer: 8164/2044**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler 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>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,69 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	577.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

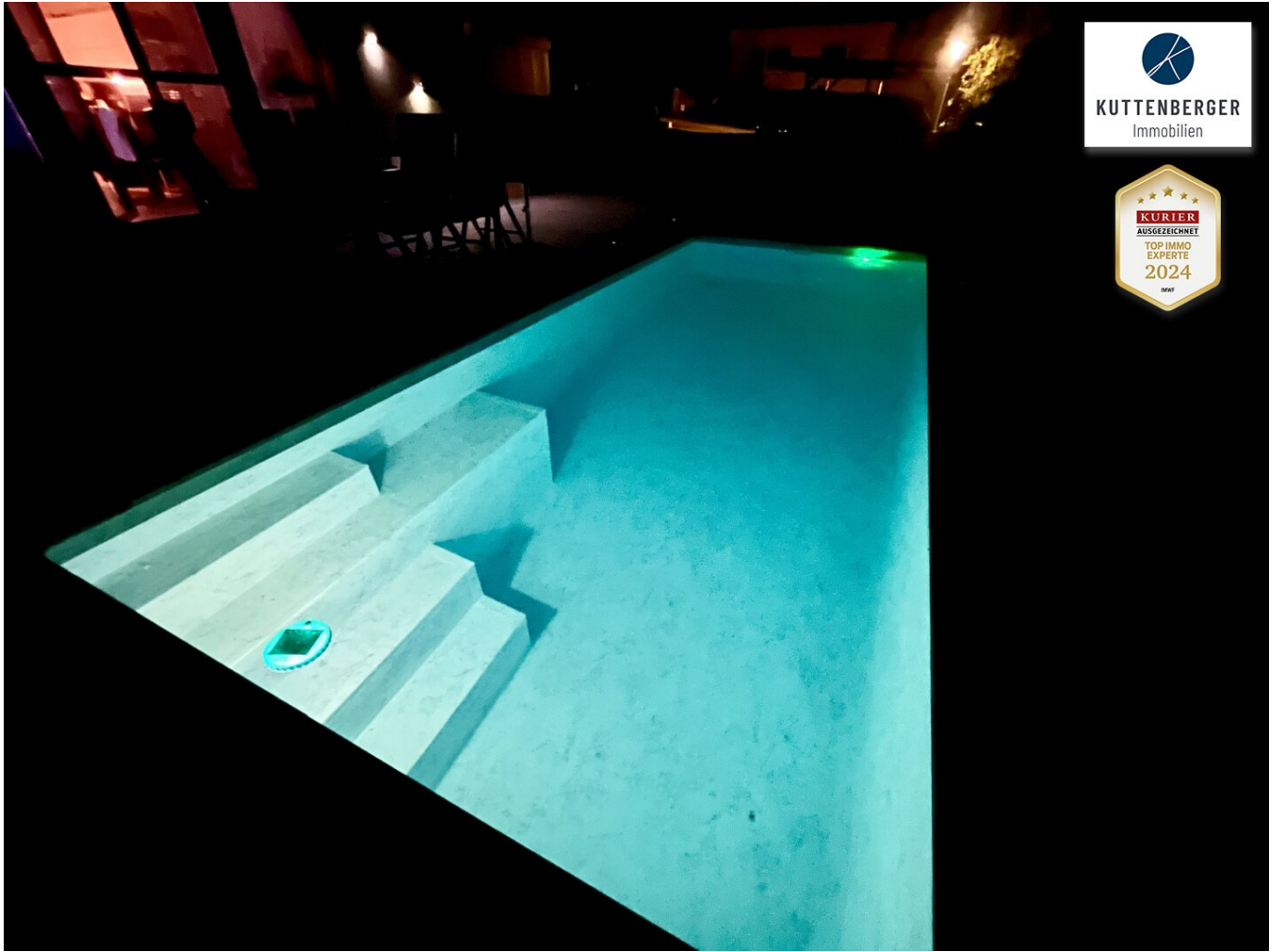
## Ihr Ansprechpartner



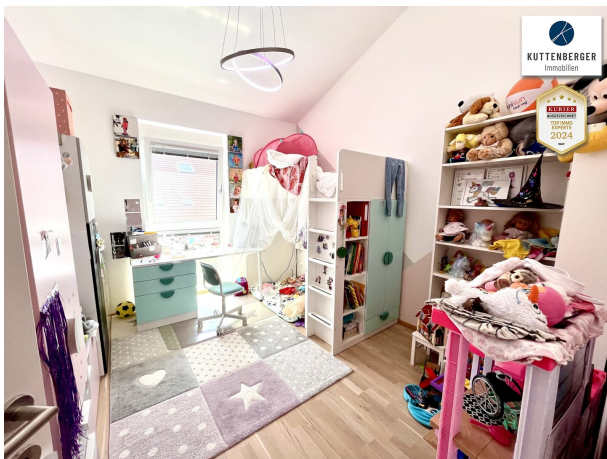
**Robert Bauer**



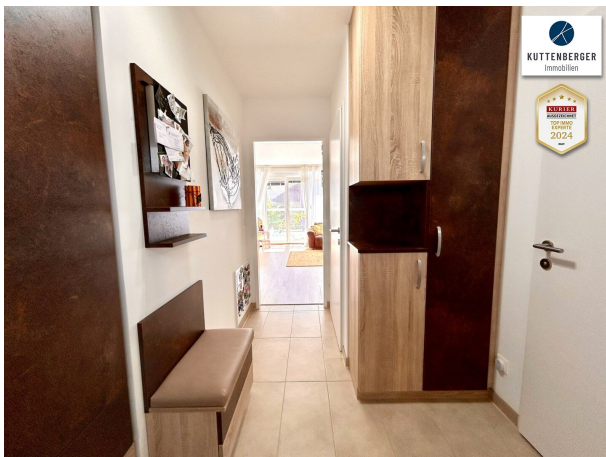












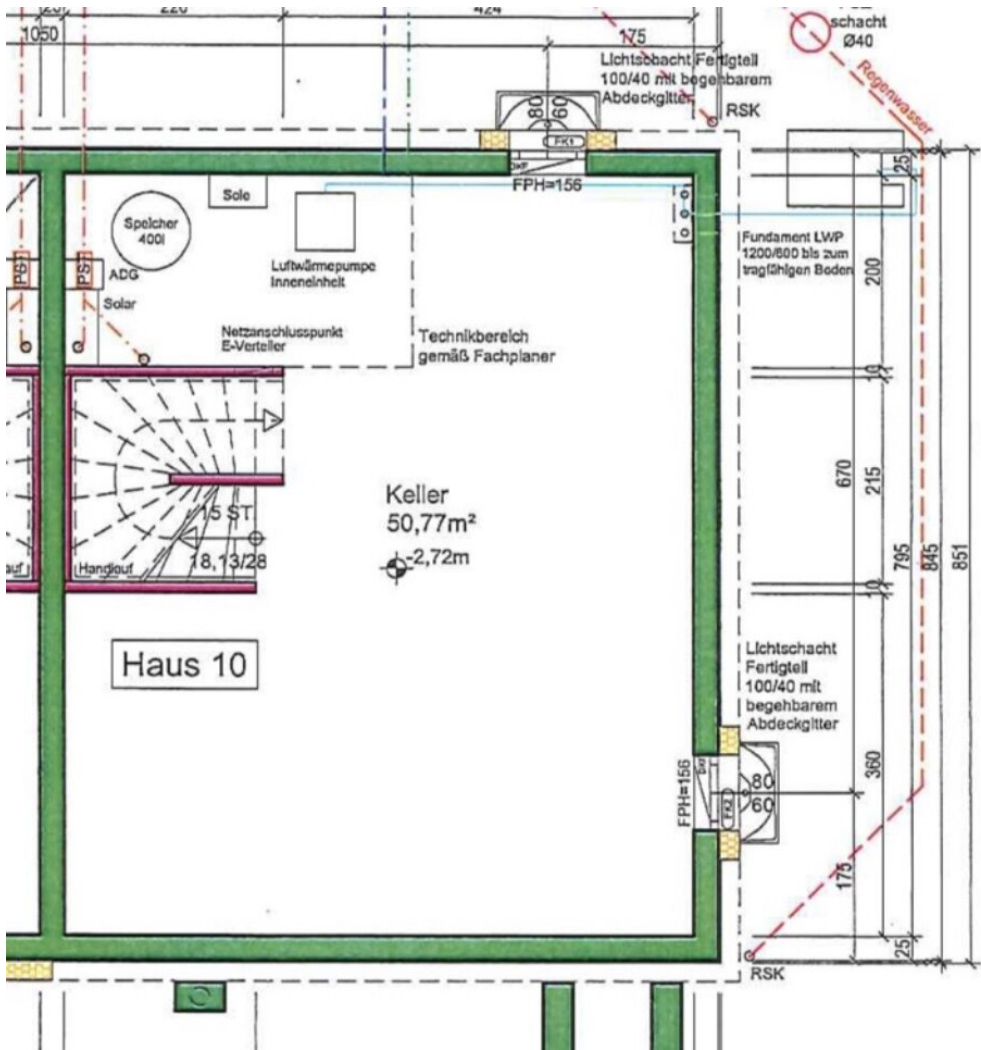












  
**KUTTENBERGER**  
 Immobilien  
  
 Wasserleitung  
 Stromleitung



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte (vor Hochwasser sicher!) bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen und komfortablen Wohnhaus wünschen können. Mit einer Fläche von 139m<sup>2</sup> und 5 Zimmern (inkl. ausgebauten Keller in Wohnqualität) bietet sie ausreichend Platz für Ihre Familie und all Ihre Bedürfnisse. (es gibt auch schriftliches Einverständnis zwischen den Eigentümer dass alles erlaubt ist zu bauen, kein Nachfragen wie in anderen Eigentümergeinschaft üblich ist,notwendig)

Das Haus befindet sich in neuwertigem & hochwertigen Zustand und ist perfekt für diejenigen, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause suchen. Der Kaufpreis von 577.000,00 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen und lohnenden Investment.

Der Garten, der hochwertige & schöne Pool und die Terrasse (mit hochwertigen Granitboden) sind ideal für gemütliche Grillabende oder entspannte Nachmittage im Freien (ganzen Tag Sonne!). Sie können den Grünblick genießen und sich vom Alltagsstress erholen. Mit 2 Stellplätzen (Carport jederzeit möglich) sind Ihre Fahrzeuge immer sicher und in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich ist bereits eine Wallbox für Ihr E-Fahrzeug installiert & funktionstüchtig.

Das Haus verfügt über 2 schöne Bäder (Badewanne & Dusche) und 2 WCs,eines im EG, eines im OG, was für eine Familie von unschätzbarem Wert ist. Sie können sich morgens oder abends ohne Wartezeiten fertig machen und jederzeit Privatsphäre genießen.

Es gibt keinen Dachboden und somit haben alle Zimmer im OG eine sehr hohe Decke, welches wiederum erlaubt, sehr kreativ und hoch in jedes Zimmer noch zusätzlichen Stauraum zu bauen (zb. ein Hochbett und darunter Kleiderschränke oder dergleichen)

Die Ausstattung des Hauses ist sehr zeitlos,hochwertig und modern. Der wertige Parkettboden ( und Feinsteinzeug und hochwertige Armaturen in allen Sanitarräumen) verleiht dem Haus einen eleganten & zeitlosen Touch und die Fussbodenheizung (auch mit Kühlung) sorgt für eine wohlige Wärme im Winter oder Kühlung im Sommer. Die Luftwärmepumpe und das Niedrigenergiehaus-Konzept gewährleisten eine energieeffiziente und kostensparende Heizung und Kühlung des Hauses. Auch an heißen Sommertagen können Sie das angenehme Raumklima genießen.

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Satteldach, was für eine solide und langlebige Struktur sorgt. Der Keller in Wohnqualität bietet zusätzliche viel Wohnfläche oder Stauraum (2 begehbare Einbauschränke bereits vorhanden)und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen noch zusätzlich gestaltet werden.

Im gesamten Haus sind hochwertige Einbaumöbel von Petermax verbaut, es ist eine hochwertige & zeitlose Dan-Einbauküche mit Bora Induktion vorhanden.Zusätzlich ist ein übergroßer Einbaukühlschrank mit Getränkelade sowie ein extra Einbau Tiefkühler, ein

Backrohr und eine Mikrowelle vorhanden. Eine hochwertige Bar mit Nussholz ist ebenso vorhanden. Im Keller wurden zwei zusätzlich Stauräume mit Einbaumöbel geschaffen und der Technikraum ist dadurch abgegrenzt. (2 begehbare Schrankräume)

Arbeitsplatten, Rückwand und Bar sind aus hochwertigen und dunklen Granit-Steinplatten ausgestattet.

Ein toller und zeitloser Pool (Granitumrandung) mit Pooltechnik die leicht erreichbar ist, eine Terrasse mit wertigen Granitboden und ein hochwertiges Gartenhaus (Guardi) runden die Liegenschaft ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einem/zwei Autobahnanschluss nur wenige Minuten entfernt. Sie können schnell und bequem in die umliegenden Städte wie Wien, Baden oder Wiener Neustadt gelangen.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Auch zwei Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie immer gut versorgt sind.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus in Alland. Sie werden begeistert sein von der ruhigen Lage, der modernen Ausstattung und dem hochwertigen Wohnkomfort. Greifen Sie zu und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Niederösterreich!

### **Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.



## **Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at) einen **möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie** ermitteln!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap