

**++ Weit und breit die schönste Aussicht:!! ++**



**Objektnummer: 3871**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien





























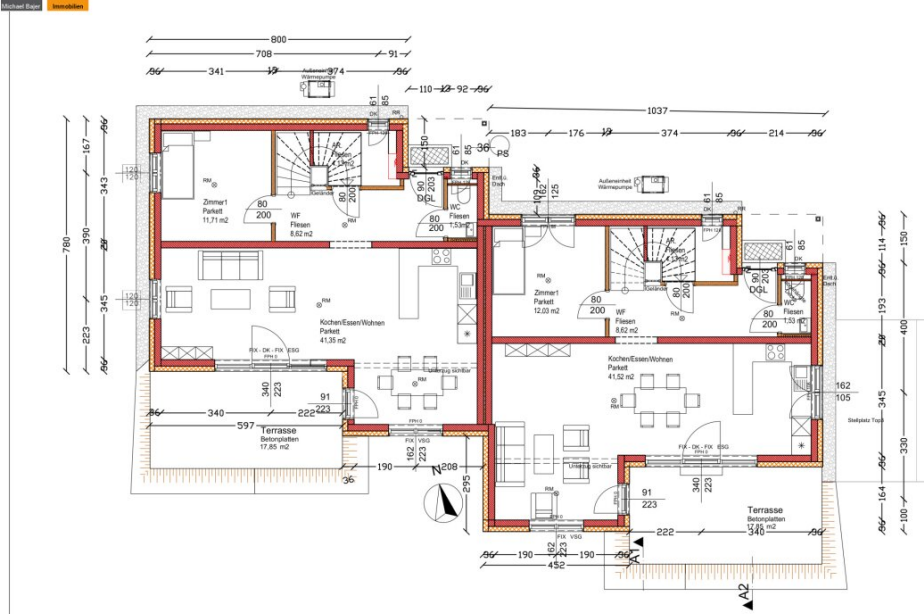












**Top 3**

ERDGESCHOSS	67,34
OBERGECHOSS	77,69
Terrasse	17,85

**WNF: 145,03**

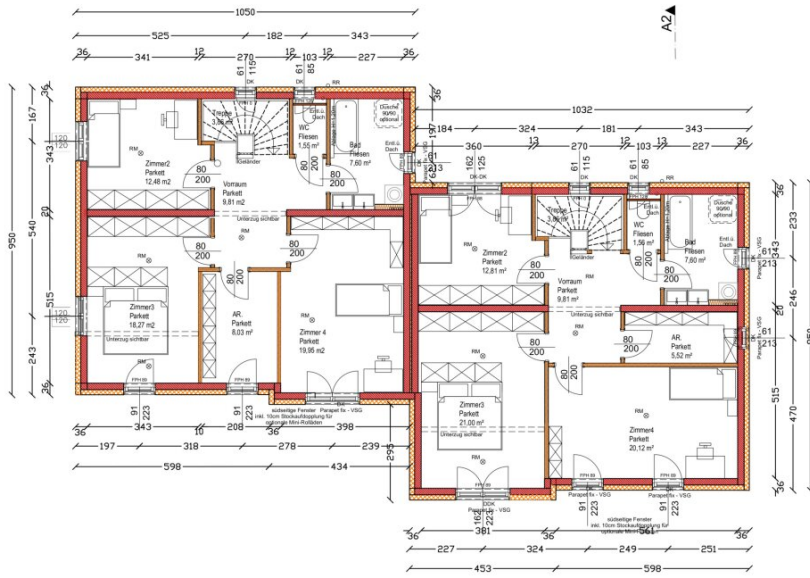
**Top 4**

ERDGESCHOSS	67,83
OBERGECHOSS	78,41
Terrasse	17,85

**WNF: 146,24**

**TOP 3 & TOP 4  
ERDGESCHOSS**





**TOP 3 & TOP 4  
DACHGESCHOSS**

**EIN DOPPELHAUS IN-04001 ALLAND AM LERCHENFELD**







## Objektbeschreibung

Montag bis Sonntag immer für Sie telefonisch erreichbar!

- Lehnen Sie sich zurück, atmen Sie tief durch und freuen Sie sich auf Ihre Zukunft in Alland. KLARE LINIEN. Moderne Architektur, durchdachte Planung und Platz für die ganze Familie.
- GRÜNE AUSSICHTEN: ein Fundament für Jahrzehnte, das Ihrem Lebensmittelpunkt eine Basis gibt. Genießen Sie solides Wohnen und einen nachhaltigen Lebensstil.
- Insgesamt entstehen hier 6 Doppelhaushälften in ruhiger Sackgassen - Endlage. Die Wohnnutzfläche der Häuser beträgt zirka 150 m<sup>2</sup>, die SÜD-Terrasse überzeugt mit zirka 18 m<sup>2</sup> und der Garten mit ca. 280 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein.
- Die Häuser (4 bzw. 5 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 statt eines Kellers sowie einen Schrankraum mit Fenster.
- 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 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!**

- **Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in Gelnähe!**

#### **Kurzinfo LAGE:**

- **Bushaltestelle in Gelnähe**
- **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**
- **Volksschule in Gelnähe**
- **Kindergarten fast "ums Eck"**
- **Supermarkt wie Billa, SPAR in Gelnähe**
- **Zentrale Ortslage: Gemeindeamt, große Trafik, Zahnarzt, Arzt, Apotheke etc. sind ebenfalls zu Fuß erreichbar**
- **abwechslungsreiche Gastronomie vom Restaurant bis zur Pizzeria**
- **Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Skiclub Alland, Wandern, Laufen, Taekwondo, Tennis, Reiten, etc.**
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt seit 1. April (für EUR 500.000,-- und Hauptwohnsitz)**

**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