

++ DIESE Aussicht zum Spitzenpreis! ++



Objektnummer: 3869

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

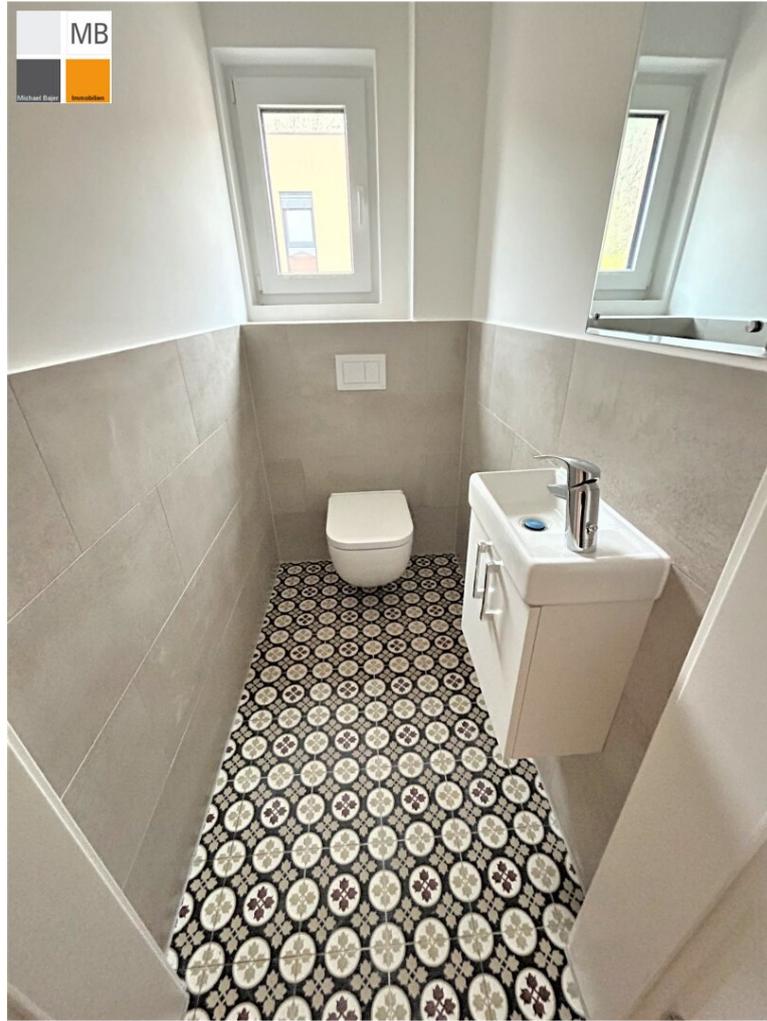


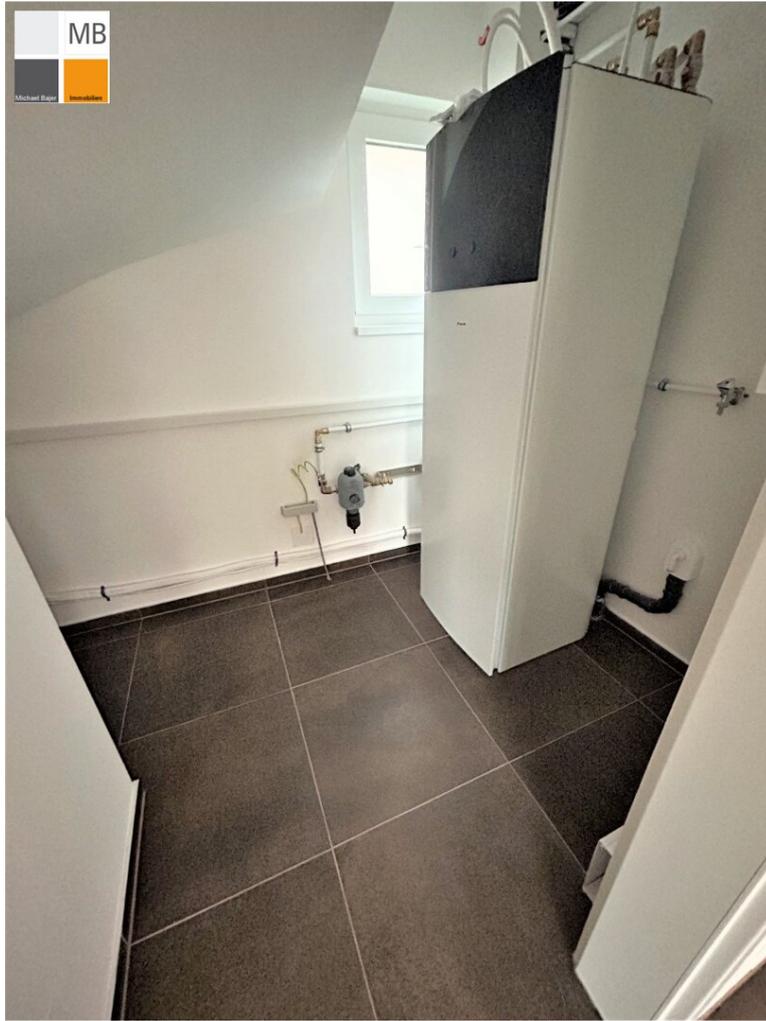










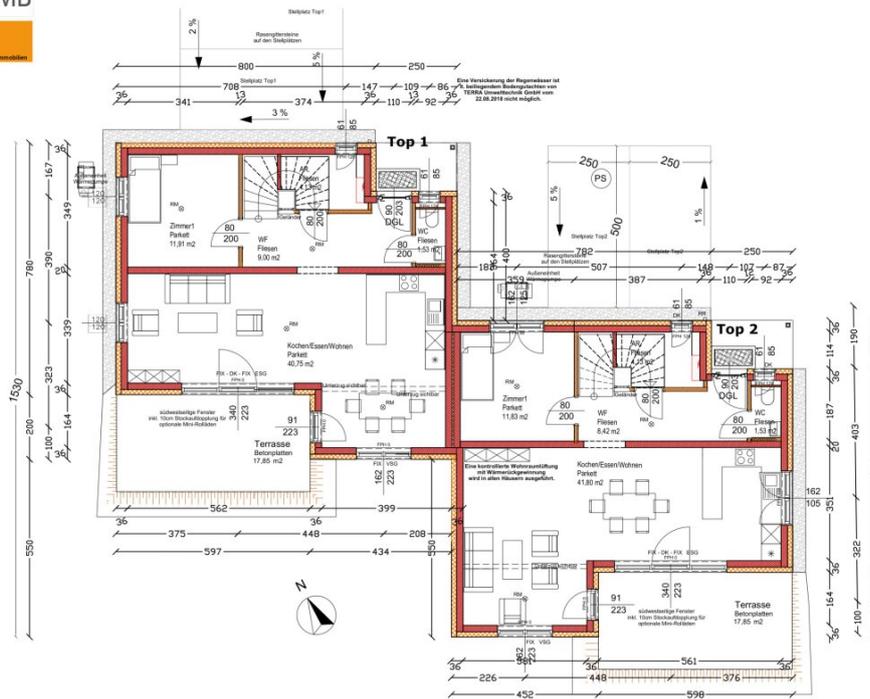












Top 1

ERDGESCHOSS	67,32
OBERGEHOSS	77,83
Terrasse	17,85

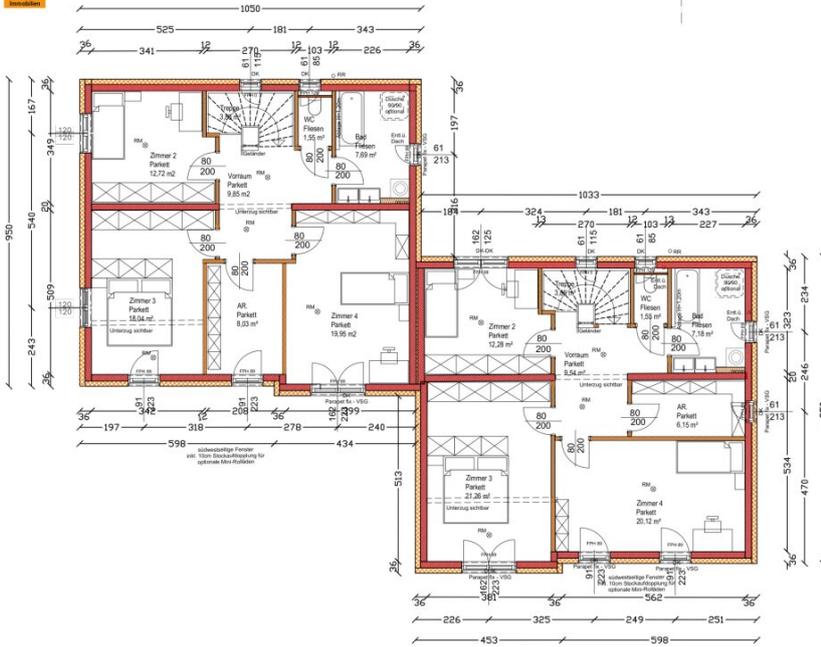
WNF: 145,15

Top 2

ERDGESCHOSS	67,71
OBERGEHOSS	78,08
Terrasse	17,85

WNF: 145,79

**TOP 1 & TOP 2
ERDGESCHOSS**



**TOP 1 & TOP 2
DACHGESCHOSS**

EIN DOPPELHAUS IN-04001 ALLAND AM LERCHENFELD

Flächenaufteilung



Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Fa. HARTL HAUS
Entwurfplan nicht unbedingt detailgetreu

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Top ausgestattete Doppelhaushälften sehen einfach so aus: 4 große Schlafzimmer!

- 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 m², die SÜD-Terrasse überzeugt mit zirka 18 m² und der Garten mit ca. 280 m² 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 - 4 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!

- **Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in Gelnähe!**
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt seit 1. April (für EUR 500.000,-- und Hauptwohnsitz)**

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.**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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