

++ Weihnachtsaktion bis 31. Dezember! ++



Objektnummer: 3866

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Lerchenfeld
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 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
Kaufpreis:	500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



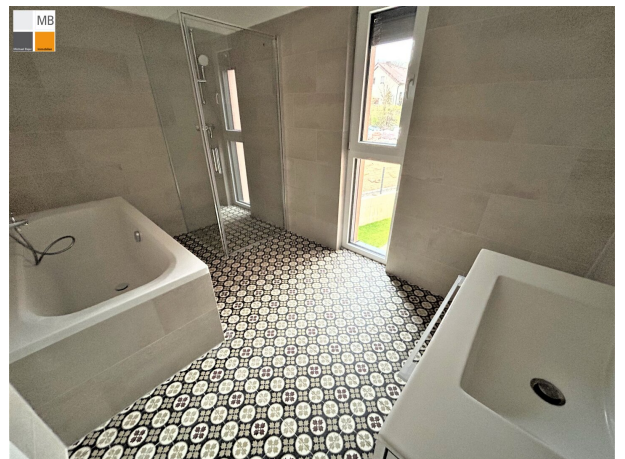
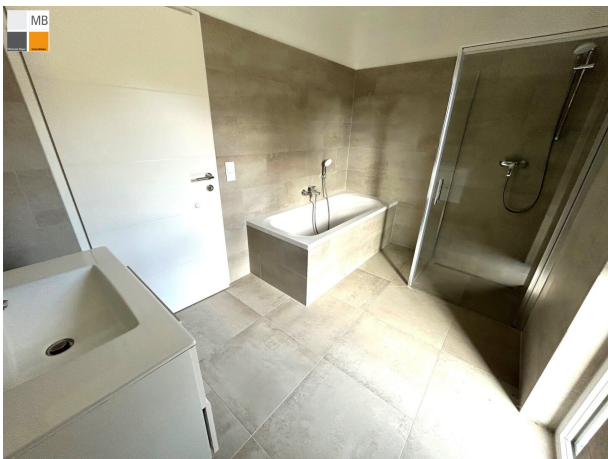
Roswitha Adler

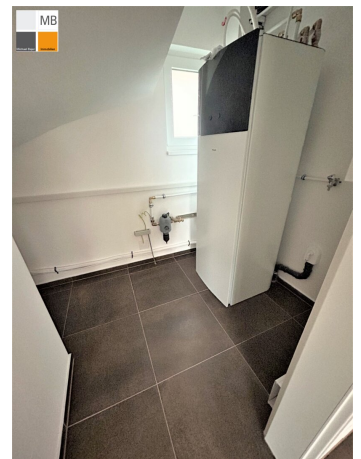
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien













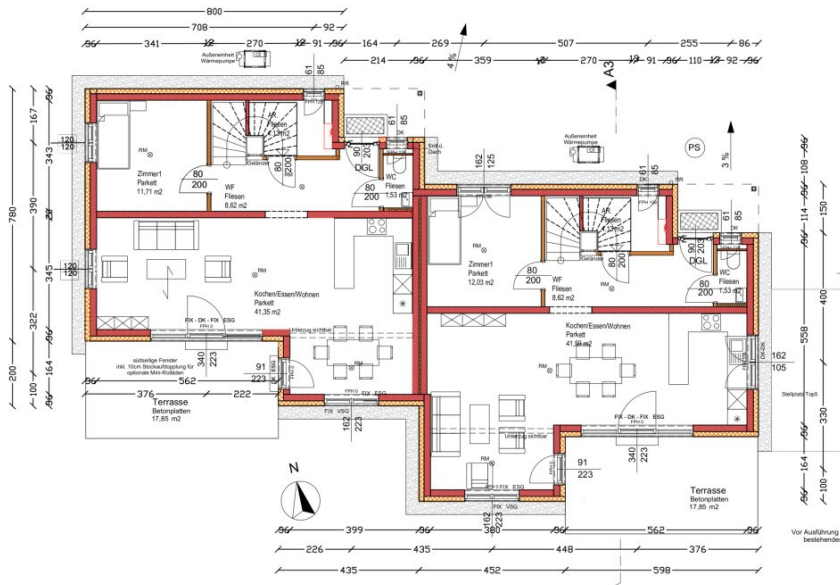












Top 5

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

WNF: 145,18

Top 6

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

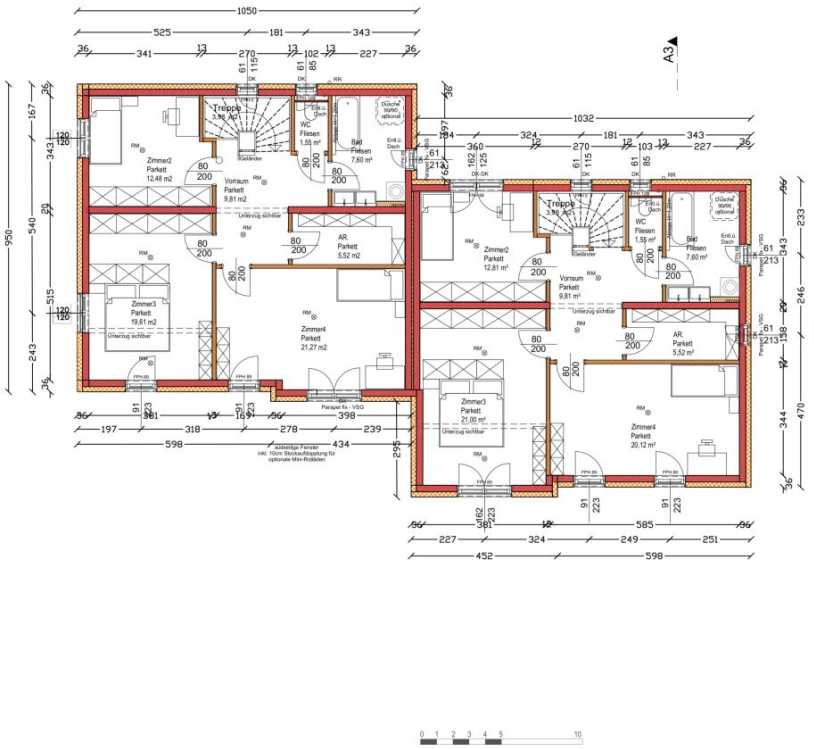
WNF: 146,29

**TOP 5 & TOP 6
ERDGESCHOSS**

EIN DOPPELHAUS IN-04001 ALLAND AM LERCHENFELD



Vor Ausführung des bestehenden Ku MB



**TOP 5 & TOP 6
DACHGESCHOSS**



Objektbeschreibung

- **Wohnen im Grünen im Speckgürtel von Wien!**
- **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 SÜDTerrasse überzeugt mit zirka 18 m² und der Garten mit ca. 230 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 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.250m

Universität <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <5.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap