

## **Doppelhaushälfte mit Pool - genießen Sie in der Umgebung des Wienerwaldes**



Essbereich zur Terrasse

**Objektnummer: 5324/1102**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien 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>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,65                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 577.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 190,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

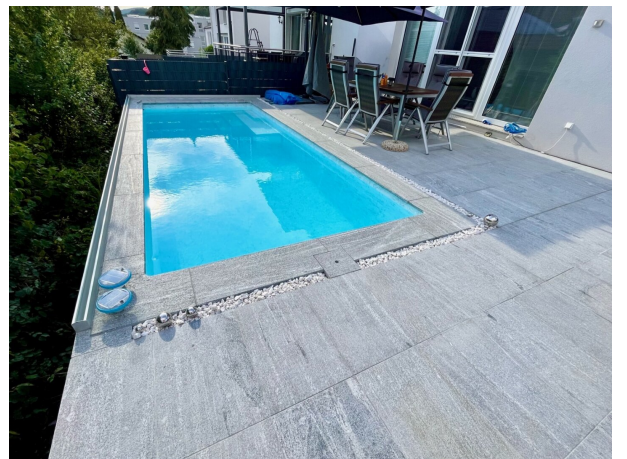
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2





A modern living room with a grey sofa, a coffee table, and a fireplace. The room has a clean, minimalist design with light-colored walls and a wooden floor.

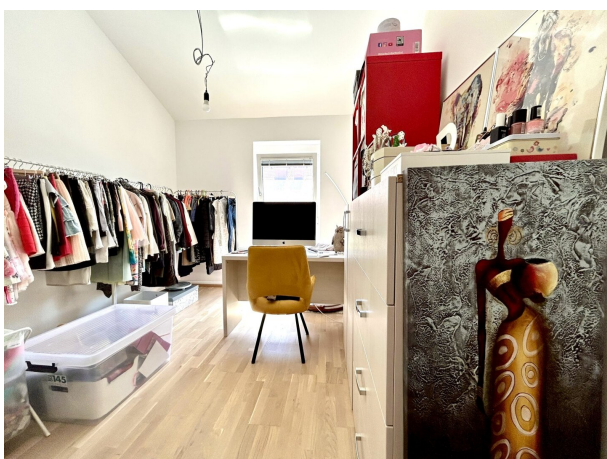
  
HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)





HABERKORN IMMOBILIEN

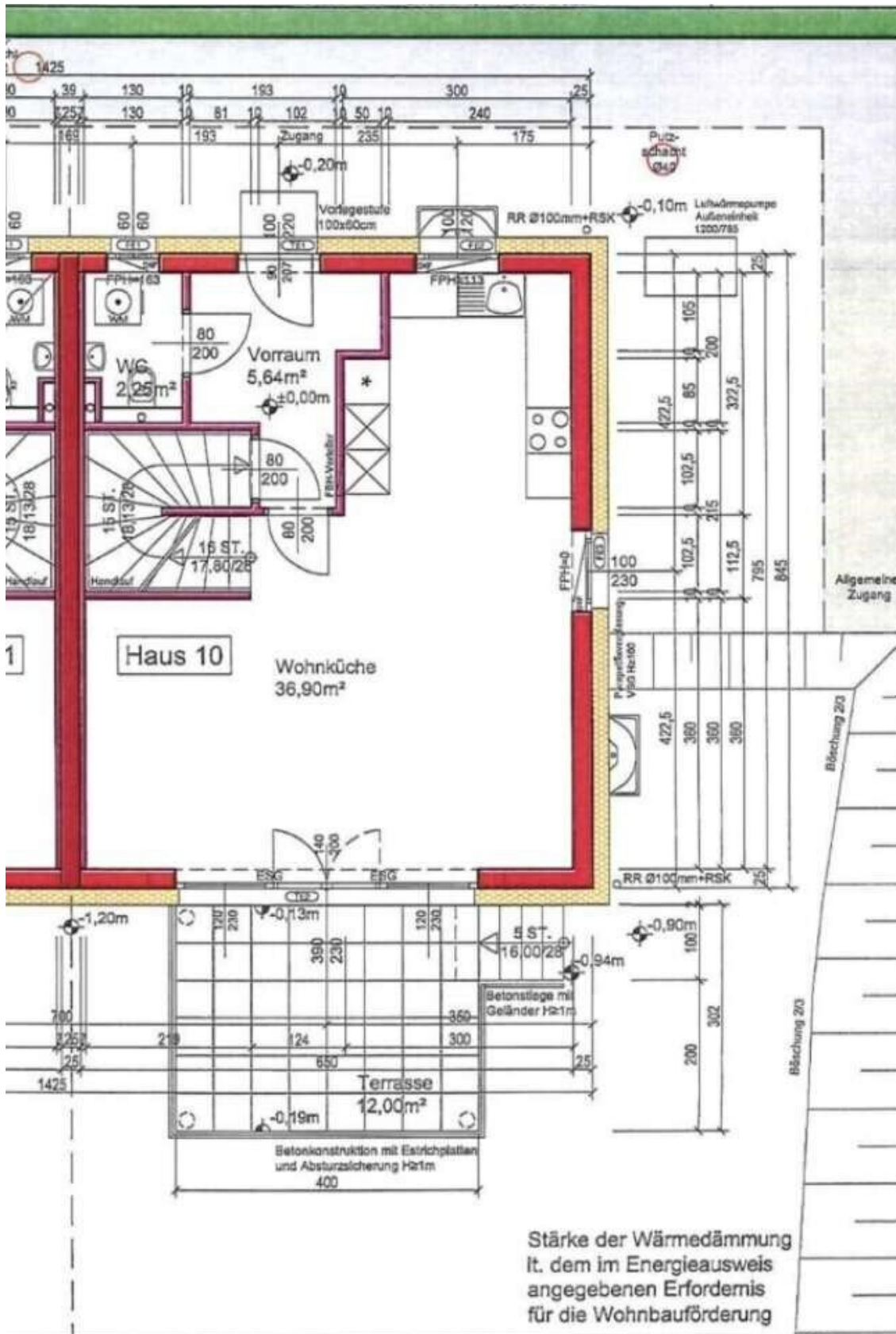
**Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!**

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at



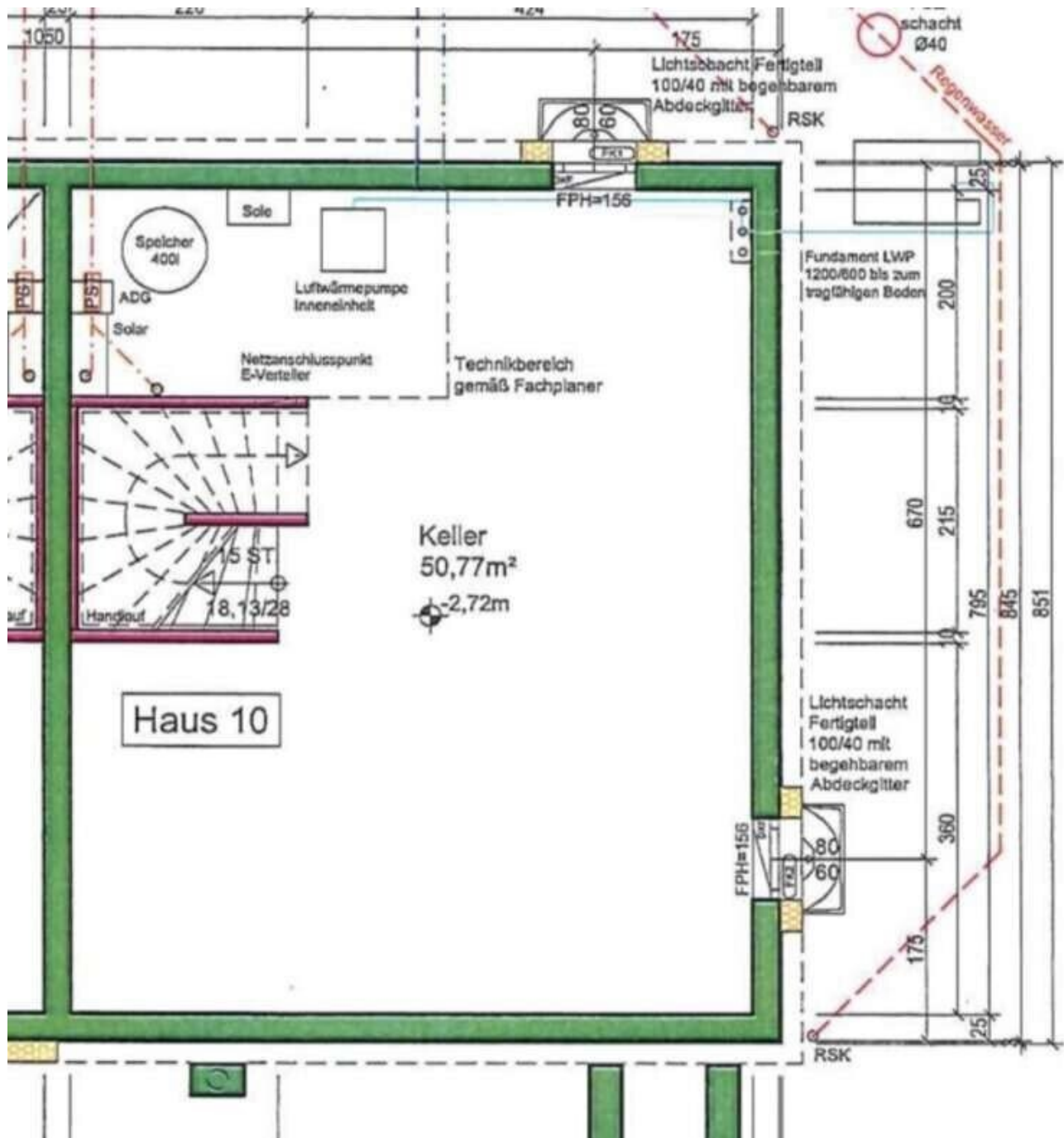


Stärke der Wärmedämmung lt. dem im Energieausweis angegebenen Erfordernis für die Wohnbauförderung









## Objektbeschreibung

### **Modernes Wohnen + Pool direkt auf der Terrasse + familienfreundlich + Wienerwald**

#### **Zum Haus**

Planen Sie Ihren nächsten Sommer **mit der Familie oder zu zweit im neuen Eigenheim**. Ziehen Sie ein und **genießen Sie dieses bezugsfertige Haus** umgeben vom **angenehmen Klima des Wienerwaldes**.

Eine **moderne** Doppelhaushälfte erwartet Sie, mit all den **Annehmlichkeiten**, die Sie sich wünschen. Schon der Blick auf die **Terrasse** mit dem **wunderbaren Pool** macht Lust auf mehr. Die mit hochwertigen **Granitsteinen** verlegte Terrasse begehen Sie besonders **bequem direkt vom Wohnzimmer** aus.

Ebenso **hochwertig ausgestattet ist die offene Marken-Küche** von Dan. Sehr gut geplant ist die Einbauküche ebenfalls: das Kochfeld wird mit moderner Technik mittels rascher **Induktion** von **Bora** bedient. Auch das Backrohr und eine Mikrowelle sind in modernem Standard. Der besonders große **Einbaukühlschrank** ist mit einer praktischen Getränkelade und einem integrierten Tiefkühlteil ausgestattet. Die **stylische Bar** aus dem herrlichen **Nussholz** lädt ein zu einem schnellen Espresso zwischendurch oder einen gemütlichen Aperitif vor dem gemeinsamen Essen mit der Familie oder Freunden.

Im **Vorzimmer** ist ausreichend Platz für die **Garderobe** und rechts vom Eingangsbereich die Türe zum kleineren **Badezimmer** mitsamt **Dusche, Waschbecken und der Gästetoilette**.

Hinauf in das **Obergeschoß** geht es über die schöne Holztreppe. Hier finden Sie **drei gleichwertige Zimmer** vor sowie ein **modernes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und genug Platz für die Waschmaschine und einen Trockner**, wenn Sie das wünschen. Eine **zweite Toilette** ist ebenso hier untergebracht. Die Zimmer weisen eine schöne **Raumhöhe** auf, sodass Sie als Kinderzimmer, Schlafzimmer, **Gästezimmer, Home Office** oder als **Atelier** schön eingerichtet und genützt werden können.

Die **Ausstattung** lässt sich sehen: hochwertige **Parkettböden, Feinsteinzeug, Fußbodenheizung** (inkl. Kühlung), **hochwertige Armaturen** in den Badezimmern, **Sicherheitskamera, Marken-Küche**, Induktionsherd, Pooltechnikbereich bequem zugänglich, Gartenhaus Marke Guardi.

Mithilfe der **Luftwärmepumpe** und das konzipierte **Niedrigenergiehaus-System** heizen und kühlen Sie energieeffizient und sparen zusätzlich Kosten.

Die Doppelhaushälften sind **massiv gebaut** und ergibt sich dadurch eine **wohlig** **Atmosphäre**. Darüber hinaus kommt durch die zahlreichen Fenster viel **Tageslicht** und zaubert somit ein wohlige Gefühl in die Wohnräume. Während der heißen Sommertage haben Sie die Möglichkeit auf die **Kühlung** zurückzugreifen.

Im **Untergeschoss** bleiben durch die großzügige Fläche **sehr viele Möglichkeiten zu gestalten**. Zwei gut ausgestattete **Einbauschränke** sind bereits hier untergebracht und trennen den Teil, in dem die **Heiztechnik** integriert ist, äußerst praktisch von der restlichen wohnlichen Räumlichkeit.

Der **Garten** macht wenig Arbeit und Sie können sich auf besonders gemütliche Tage auf der **Terrasse** inmitten des Wienerwaldes mit dem wunderbaren **Klima und der guten Luft** aus der unmittelbaren grünen Umgebung freuen.

Mit den **beiden Stellplätzen** ist das Angebot komplett. Ihre Fahrzeuge sind direkt neben der Liegenschaft sicher abgestellt. Es wurde an alles gedacht: sogar eine **Wallbox** für Ihr **Elektrofahrzeug** ist bereits installiert und funktionstüchtig.

## Zur Lage

**Alland im Wienerwald** ist eine Gemeinde mit etwa 2600 EinwohnerInnen im Bezirk Baden in Niederösterreich, etwa 20 km südwestlich von Wien. Der Talkessel um Alland bildet das **Zentrum des Erholungsgebietes Wienerwald**. **Wunderbar hügelig schmiegt sich hier die Landschaft sanft neben den westlichen Teil des Helenentals**. Der höchste Berg ist der **Hohe Lindkogel mit 834 m**.

Die Marktgemeinde Alland umfasst circa 69 km<sup>2</sup> und ist mit ihren **zwölf Katastralgemeinden** die flächenmäßig größte im Bezirk Baden.

Das 1000 Jahre alte, **waldreiche** Alland stand im 12. Jahrhundert im Besitz der Babenberger und war zu Zeiten der Habsburger landesfürstliches Jagdrevier. Der Ortsname leitet sich von der Bezeichnung *Adelathe* oder *adel achte* - was adeliger Besitz bedeutet - ab. Das Gebiet wurde 1850 selbständig und **1972** entstand durch die **Eingliederung von zwölf Dörfern** und einigen Hausrotten die heutige Gemeindestruktur. Kronprinz Rudolf starb 1889 in Mayerling, einem Ortsteil Allands. Zur **Jahrhundertwende** wurde der Ort zu einer **beliebten Sommerfrische** und **Kurort**, vorwiegend der Wiener, im Wienerwald.

**Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten** dürfen hier ausgelebt werden: vom **Wandern** und **Walken** und **Radfahren**, herrlich bestimmt auch mit einem **E-Bike** die Fahrradwege entlang angefangen, übers **Fischen** und Angeln hin zum **Fußball** spielen und **Reiten** in der besonders guten und erholsamen Luft hier.

Die Besucher von Alland sind größtenteils Tagesausflügler, Biker und Oldtimerfans, welche die **hügelig-kurvigen Straßen** und die zwölf markierten **Wanderwege**, den **Kulturwanderweg** nach Baden, den **Beethovenweitwanderweg** oder **das Wegerl im Helenental** besuchen. Besonders attraktiv für Gäste ist neben den international bekannten Kulturstätten in Mayerling die **Tropfsteinhöhle** im Buchberg von Alland. Bedeutung hat verstärkt die *Via Sacra*, die *Heilige Straße*, alter **Pilgerweg nach Mariazell**. Die Gemeinden Alland, Altenmarkt an der Triesting, Gaaden, Heiligenkreuz und Kaumberg haben sich zusammengeschlossen und die *Via Sacra* **neu belebt**. So wird regelmäßig ein Veranstaltungskalender herausgebracht und eine eigene **Konzertreihe** veranstaltet.

Seit 2022 ist der **Radweg im Helenental**, entlang der Schwechat von Baden nach Alland, durchgehend befahrbar.

Die **Bundeshauptstadt Wien** erreichen Sie bequem über die **A21** die Wiener Außenringautobahn. In der schönen Stadt und dem wunderbaren **Kurort Baden** sind sie in wenigen Auto-Minuten. Fußläufig ist auch eine **Bushaltestelle** gelegen, so sind Sie nicht auf das Auto angewiesen. Für **Wanderer** und Trekker gibt es Weitwanderwege nach Alland: \*Via Sacra, Beethoven-Weitwanderweg, Wegerl im Helenental und die **Niederösterreichische Barockstraße**.\*

Für die Kinder gibt es eine **Mittelschule**, eine **Volksschule**, die sich in nächster Nähe zur Liegenschaft befindet, und einen **Kindergarten** im Ort. **Nahversorger** für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Ärzte, Apotheken, eine Bank und Tankstelle sind fußläufig in der Gemeinde zu erreichen.

Genießen Sie das **Wohlfühlklima des Wienerwaldes** mit den Vorzügen der **Nähe zur Bundeshauptstadt oder zur Kurstadt Baden**.

## **Sonstiges**

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## **Rechtliche Info**

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der

Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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.

### **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