

**++ ZIEGELMASSIV + ERSTBEZUG + Speckgürtel von  
Wien! ++**



**Objektnummer: 3891**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Lerchenfeld
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

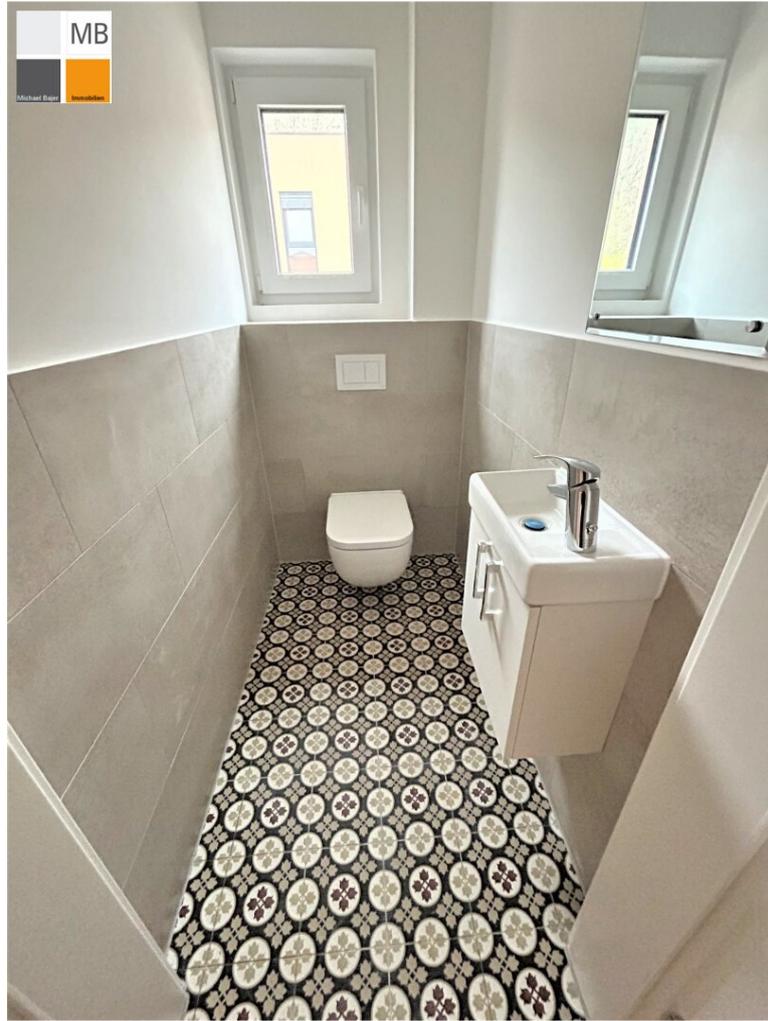








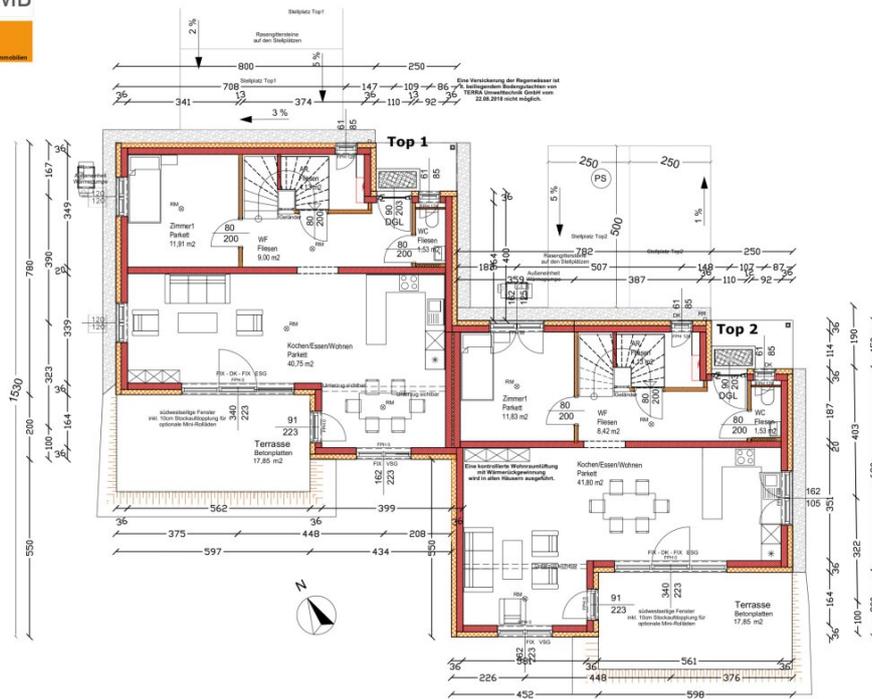












**Top 1**

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**





## Objektbeschreibung

Diese top geschmackvoll ausgestatteten Doppelhaushälften sehen einfach anders aus!

- 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 am Ende einer Sackgasse!
- Insgesamt verkaufen wir hier 6 Doppelhaushälften in ruhiger Waldrandlage. 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. 230 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, Fußbodenheizung, 3 Schlafzimmer, zusätzlich ein Büro oder Gästezimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche, 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 <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