Familientraum mit Weitblick - Komfortabel wohnen in vorteilhafter Lage!

Objektnummer: 310500

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Weissenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	340,27 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	269,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike List

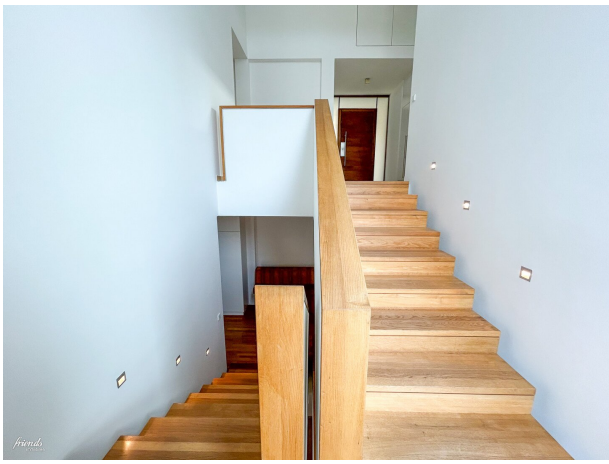
Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien



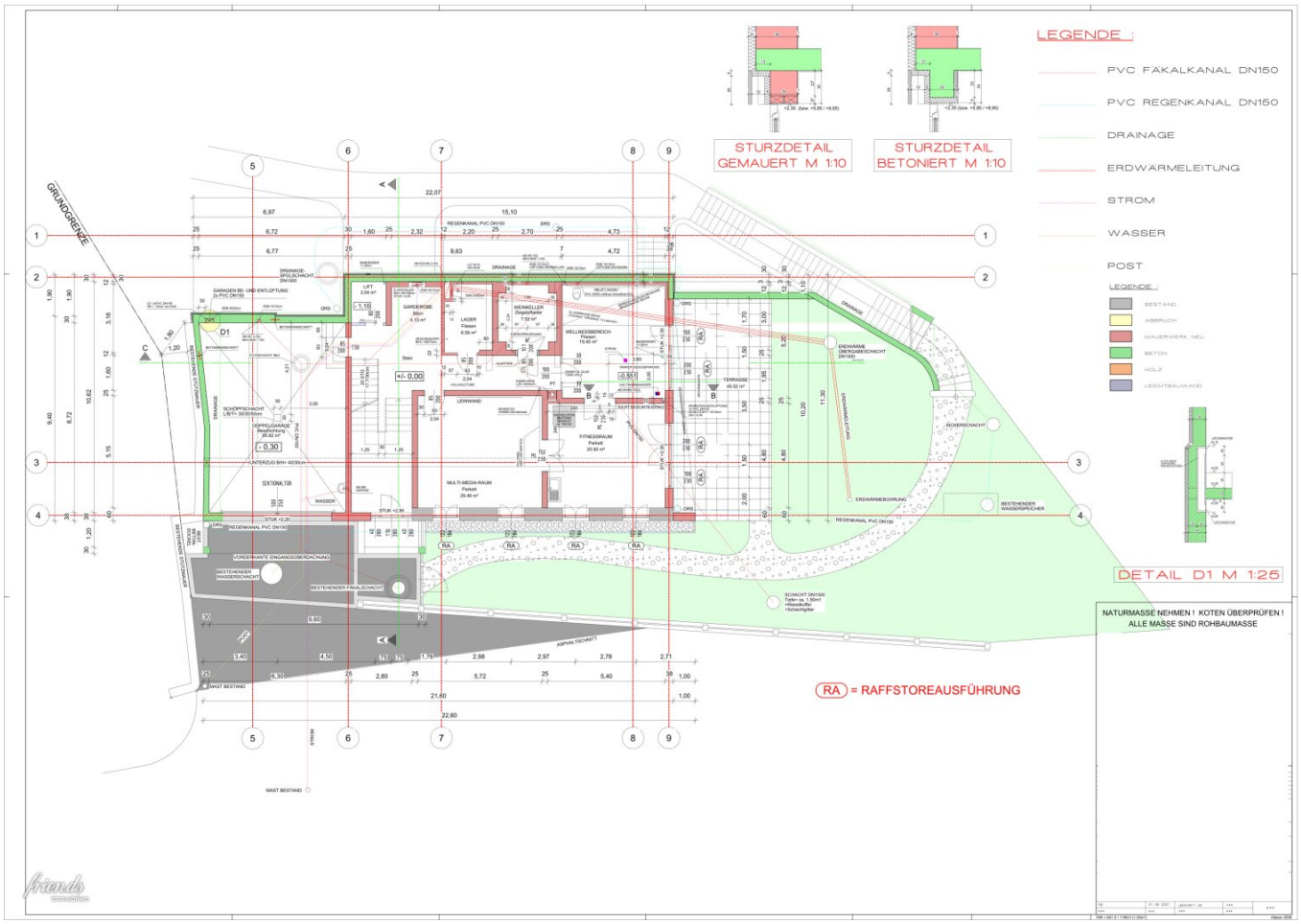
Miele
Miele

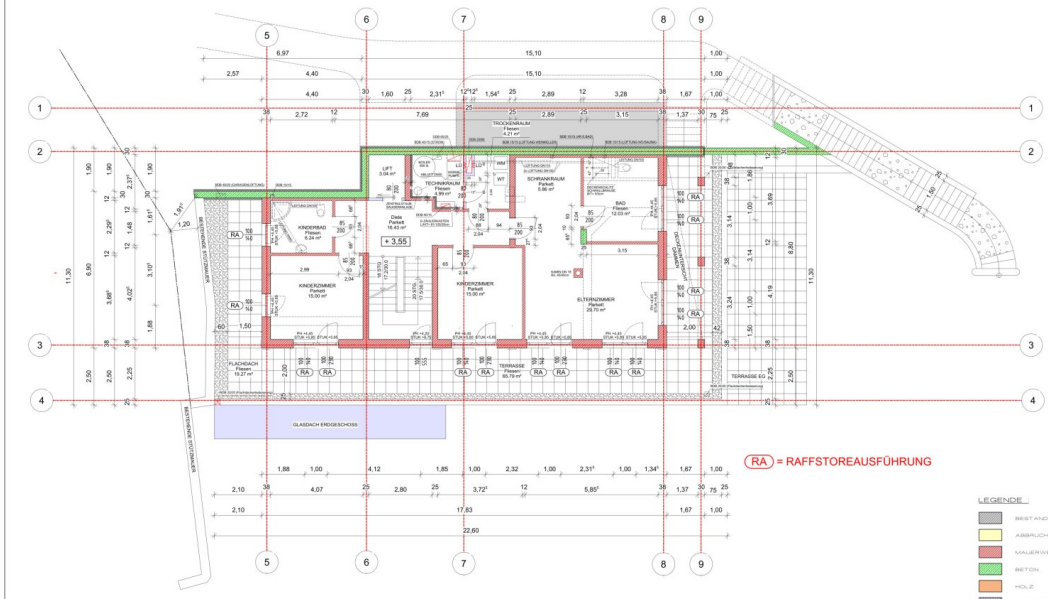
friends
immobilien

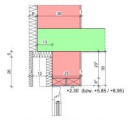
friends
immobilien

friends
immobilien

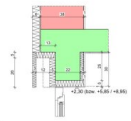
ALTPAPIER
friends
immobilien


STURZDETAIL GEMAUERT M 1:10
STURZDETAIL BETONIERT M 1:10
LEGENDE :
PVC FÄKALKANAL DN150
PVC REGENKANAL DN150
DRAINAGE
ERDWÄRMELEITUNG
STROM
WASSER
POST
LEGENDE
BESTAND
ABBRUCH
MAUERWERK NEU
BETON
HOLZ
LEICHTBAUWAND
DETAIL D1 M 1:25
GRUNDGRENZE
GARAGEN BE- UND ENTLÜFTUNG
GARDEROBE
LIFT
WEINKELLER
WELLNESSBEREICH
TERRASSE
LEINWAND
FITNESSRAUM
MULTI-MEDIA-RAUM
SCHÖPFSCHACHT
DOPPELGARAGE
SEKTIONALTOR
WASSER
REGENKANAL PVC DN150
VORGEPLANTE EINGANGSüberdACHUNG
BESTEHENDER WASSERSCHACHT
BESTEHENDER FÄKALSCHACHT
ASPHALTSCHNITT
MAST BESTAND
STROM
ERDWÄRME ÜBERGABESCHACHT DN1000
ERDWÄRMEBOHRUNG
SICKERSCHACHT
BESTEHENDER WASSERSPEICHER
SCHACHT DN1000
RA = RAFFSTOREAUSFÜHRUNG
NATURMASSE NEHMEN ! KOTEN ÜBERPRÜFEN !
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE





STURZDETAIL
GEMAUERT M 1:10

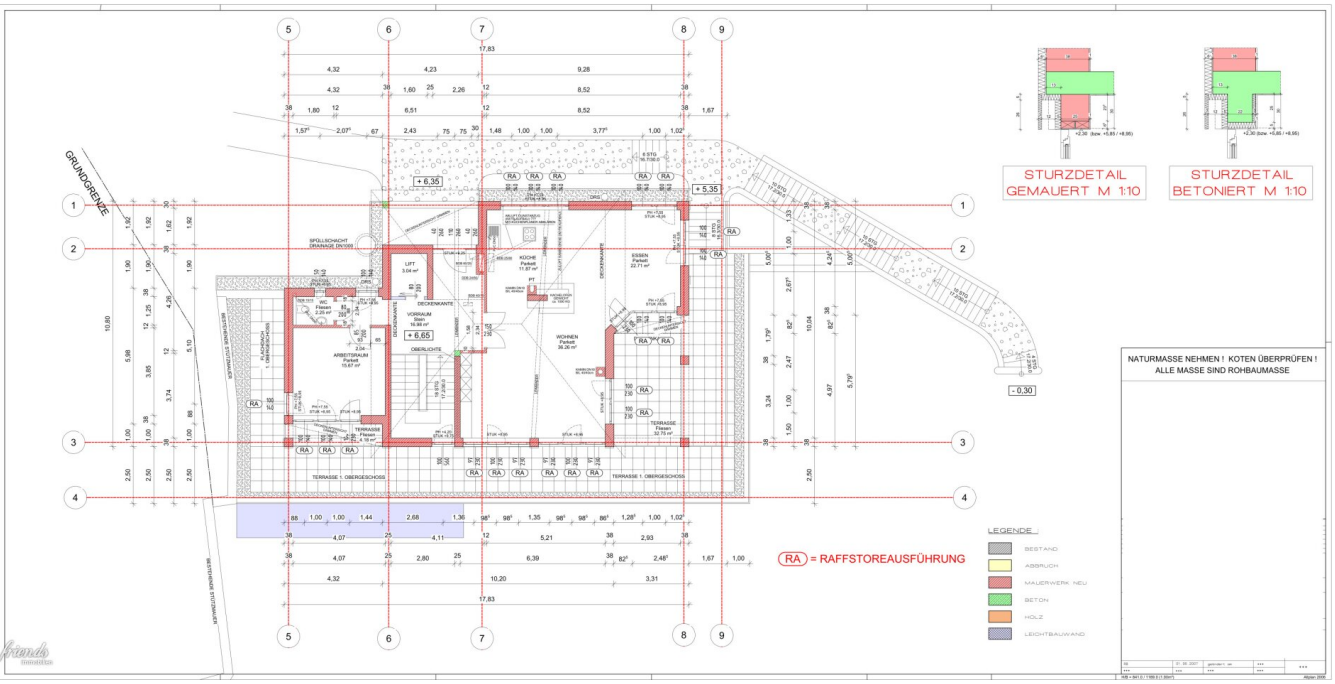


STURZDETAIL
BETONIERT M 1:10

NATURMASSE NEHMEN ! KOTEN ÜBERPRÜFEN !
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

00	01.06.2007	gezeichnet: ...	***	***
***	***	***	***	

A0 = 841 x 1189 (1:1 Strich) Allgäu 2006


GRUNDGRENZE
+ 6,35
+ 5,35
+ 6,65
- 0,30
LIFT
VORRAUM
DECKENKANTE
OBERLICHTE
KÜCHE
ESSEN
WOHNEN
ARBEITSRAUM
TERRASSE 1. OBERGESCHOSS
RA = RAFFSTOREAUSFÜHRUNG
LEGENDE
BESTAND
ABBRUCH
MAUERWERK NEU
BETON
HOLZ
LEICHTBAUWAND
STURZDETAIL GEMAUERT M 1:10
STURZDETAIL BETONIERT M 1:10
NATURMASSE NEHMEN ! KOTEN ÜBERPRÜFEN !
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

Objektbeschreibung

Erleben Sie den perfekten Mix aus stilvollem Wohnen, exzellenter Verkehrsanbindung nach Wien und Baden und einem unvergleichlichen Ausblick – Ihr neues Zuhause in Alland erwartet Sie und Ihre Familie bereits.

Auf einer großzügigen **Grundstücksfläche von 1.024 m²** erstreckt sich ein modernes Wohnhaus mit durchdachtem Design und hochwertiger Ausstattung.

Das Haus besticht durch seine **moderne Architektur** und hochwertige Bauweise. Die durchdachte Raumaufteilung und die besonderen Details machen es zum idealen Zuhause für Familien, die großzügigen Wohnraum mit Stil und Funktionalität suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von der Architektur und der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen modernen **Fingerprint-Scanner**, der höchsten Komfort und Sicherheit bietet. Auf **drei großzügigen Ebenen** erstrecken sich **lichtdurchflutete Räume**, die ein **unvergleichliches Wohngefühl** schaffen. Jede Ebene verfügt über eine eigene **Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne**.

Das Herzstück des Hauses ist ein **großzügiger, offener Wohn- und Essbereich**, der mit einer **hochwertig ausgestatteten Küche** verbunden ist. Dieser Raum lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der **Kamin** sorgt für eine behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Auf der privaten Ebene des Hauses befinden sich das **luxuriöse Elternschlafzimmer** mit Ankleideraum sowie **zwei großzügige Kinderzimmer**. Für produktive Stunden im Home-Office steht ein **elegantes Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauschränken** zur Verfügung. Zwei **stilvolle Bäder** und ein separater Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Komfort.

Besondere Highlights des Hauses sind der **Wellnessbereich** und das **Heimkino**, die das Wohnen auf höchstem Niveau abrunden. Ein **Weinkeller** für Ihre edlen Tropfen unterstreicht den luxuriösen Charakter der Immobilie.

Auch die praktischen Aspekte kommen nicht zu kurz: Eine **Doppelgarage** bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und ein vorhandener Liftschacht ermöglicht bei Bedarf den nachträglichen Einbau eines Aufzugs.

Zwei separate Eingangstüren eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine größere Familie oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Lage:

Alland liegt idyllisch im Wienerwald und bietet eine perfekte Kombination aus Natur und Stadtnähe. Die Gemeinde verfügt über eine **gute Infrastruktur** mit Supermärkten, Schulen, Kindergarten, Ärzten und einer Apotheke. Über die A21 ist Wien in ca. 30 Minuten erreichbar, ebenso die umliegenden Städte Baden und Mödling. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Alland bequem mit der Region.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten in der Natur wie Wandern, Radfahren und Erholung im Naturpark Föhrenberge ein. Alland bietet naturnahes Wohnen mit bester Anbindung!

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <3.750m
Universität <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap