

## Familiendomizil mit atemberaubendem Weitblick!



**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,93
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Betriebskosten:	269,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

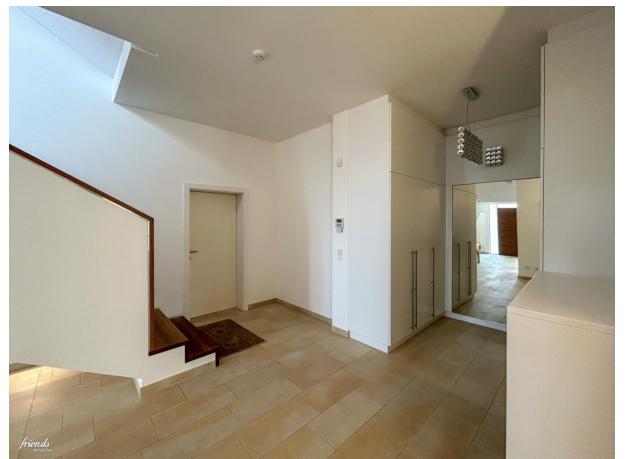


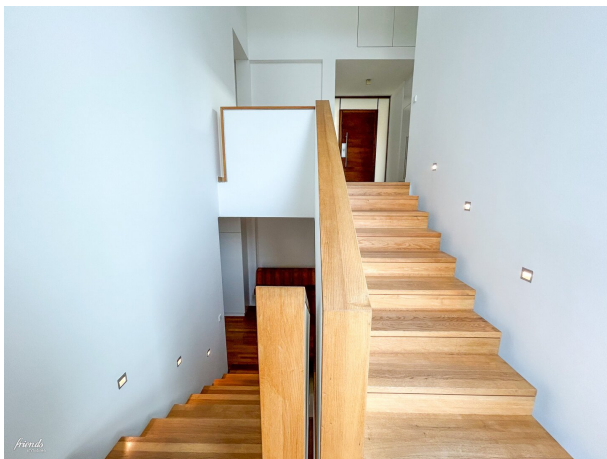
### Ulrike List

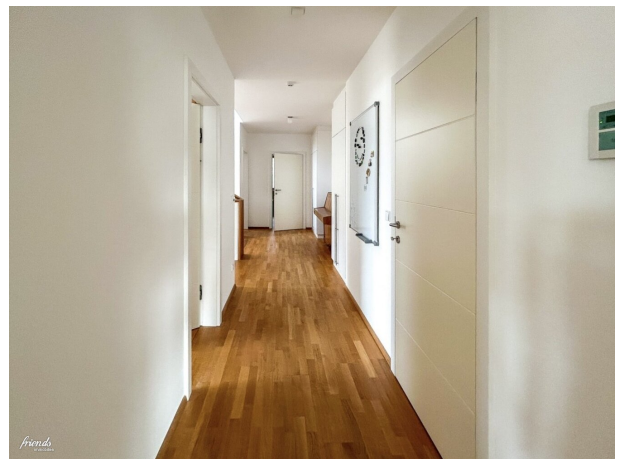
Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien











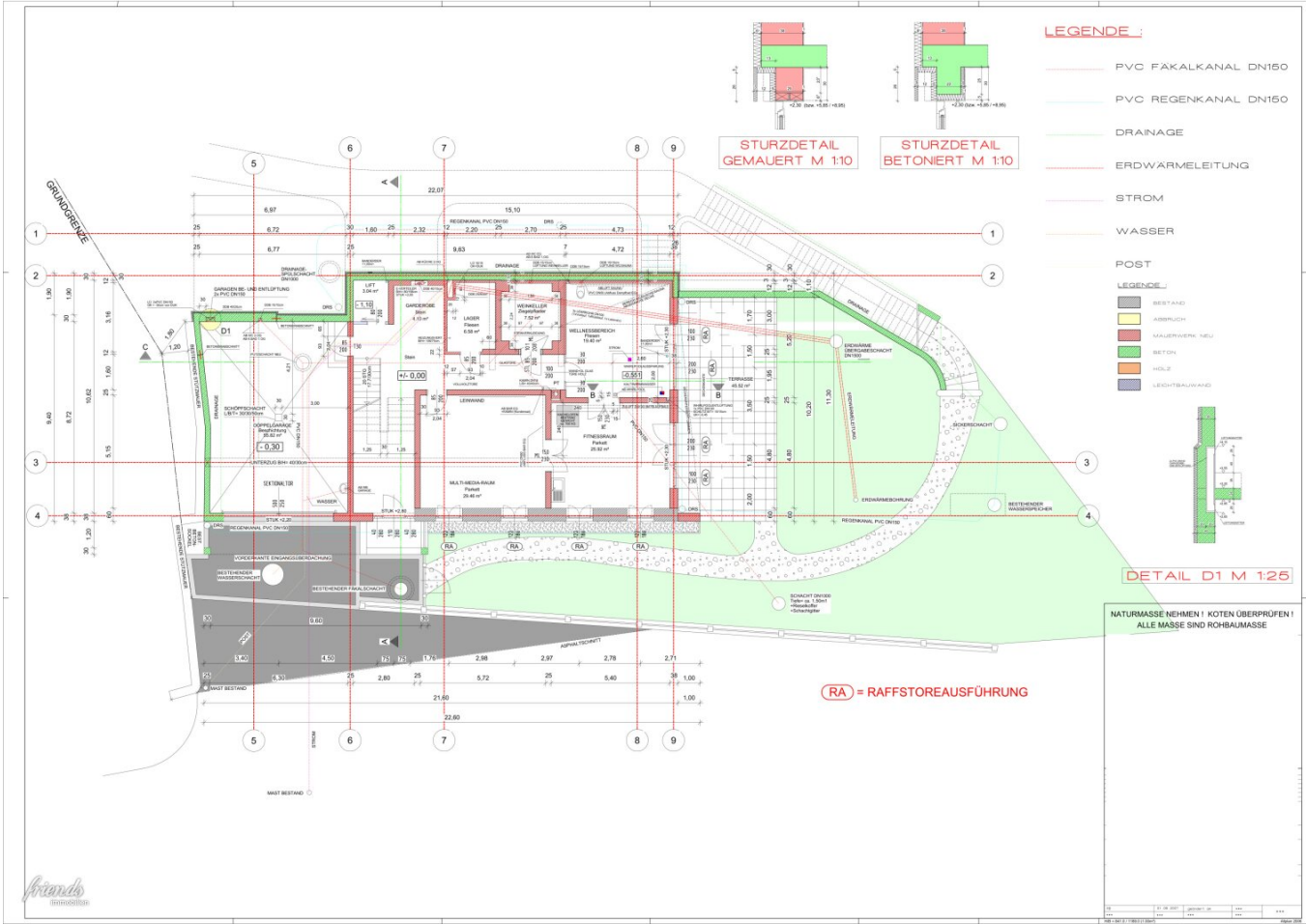












**LEGENDE :**

- PVC FAKALKANAL DN150
- PVC REGENKANAL DN150
- DRAINAGE
- ERDWÄRMELEITUNG
- STROM
- WASSER
- POST

**LEGENDE:**

- BESTAND
- ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- BETON
- HOLZ
- LICHTBAUWAUFG

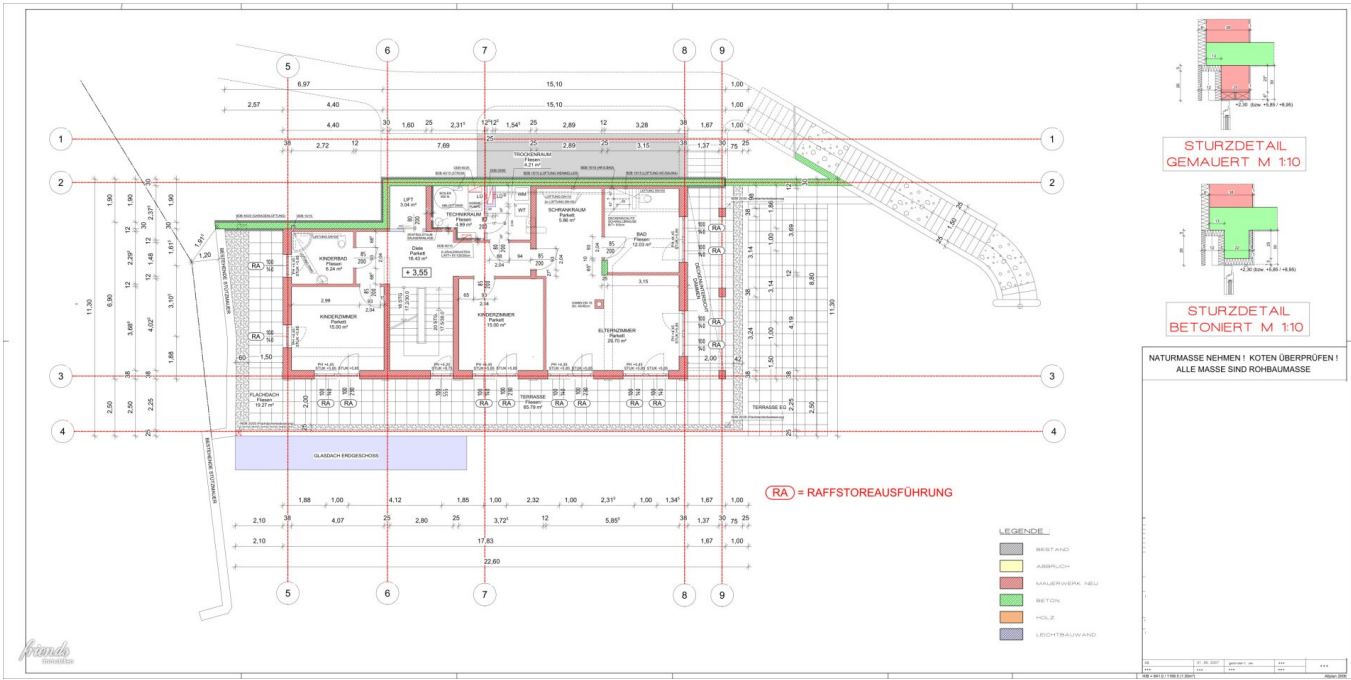
**DETAIL D1 M 1:25**

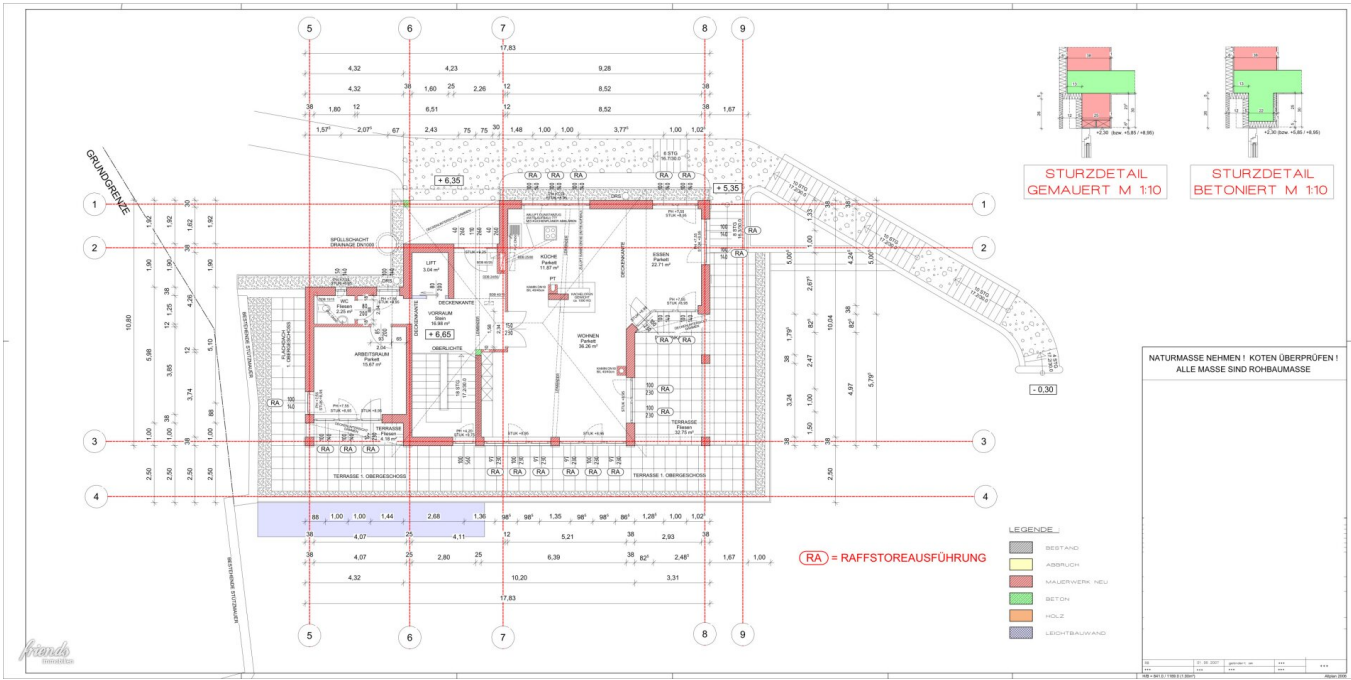
NATURMASSE NEHMEN I KOTEN ÜBERPRÜFEN!  
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

**(RA) = RAFFSTOREAUSFÜHRUNG**



NO	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011	10.02.2011
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10





NATURMASSE NEHMEN I KOTEN ÜBERPRÜFEN!  
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

- LEGENDE
- BESTAND
  - ABBRUCH
  - MAUERWERK NEU
  - BETON
  - HOLZ
  - LEICHTBAUWAND

(RA) = RAFFSTOREAUSFÜHRUNG

## Objektbeschreibung

Dieses **exklusive Anwesen in Alland** bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Auf einer großzügigen **Grundstücksfläche von 1.024 m<sup>2</sup>** 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