

## **++ Stylishes Wohnen am Waldrand! ++**



Rückseite des Hauses

**Objektnummer: 3958**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Alland
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76











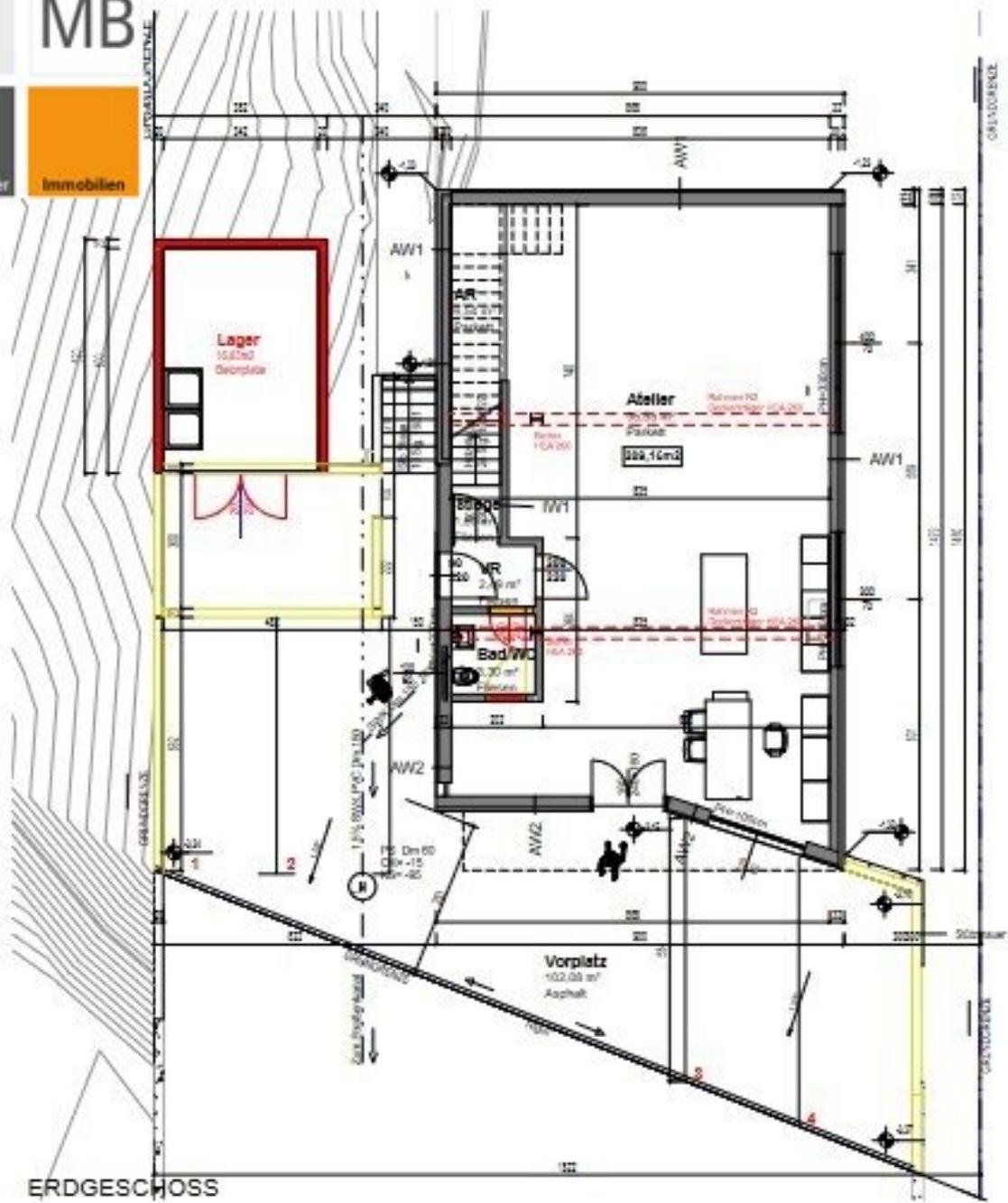












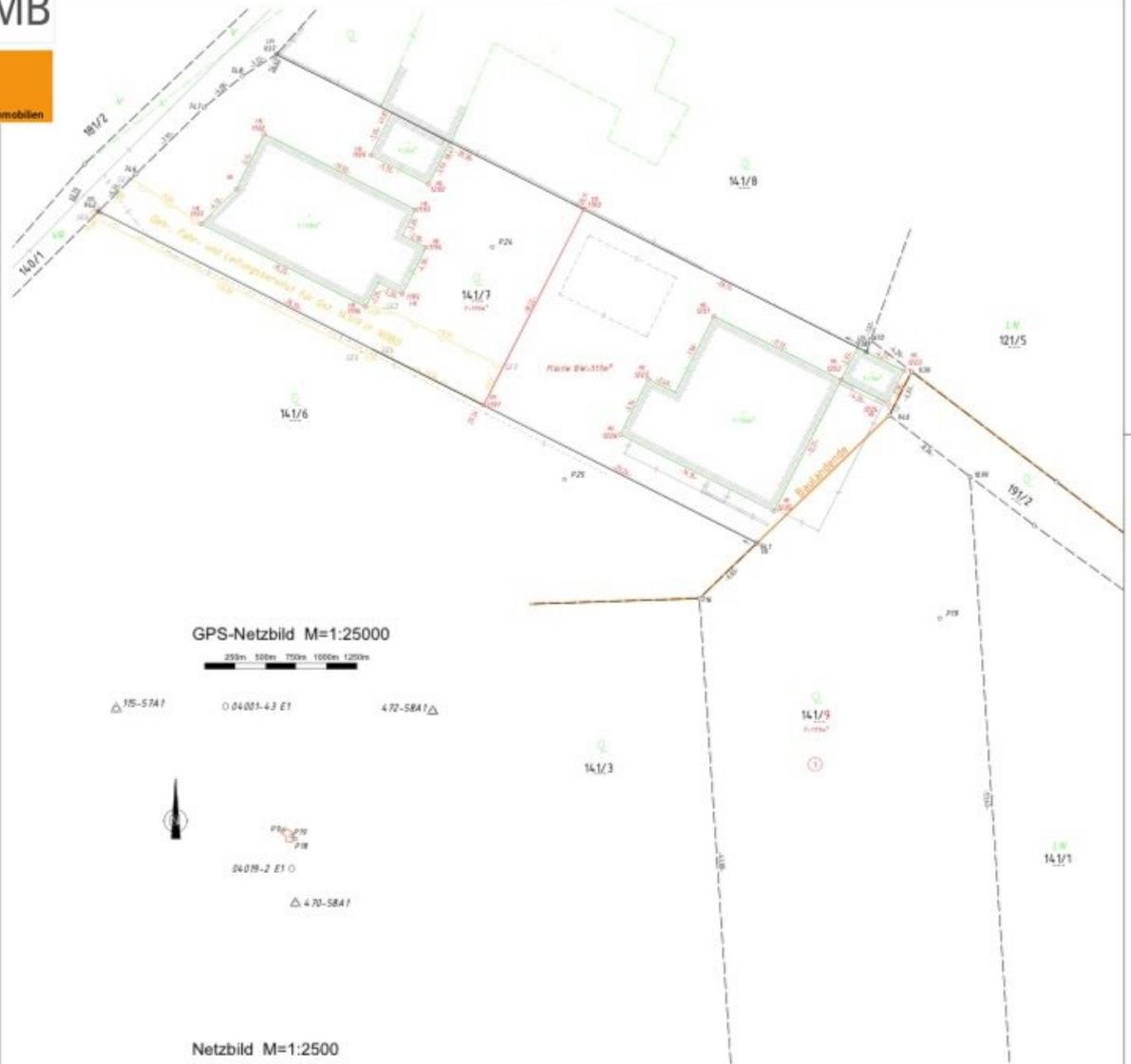
Handwritten signature or mark.



MB

Michael Bayer

Immobilien



## Objektbeschreibung

**+++ Oben wohnen und unten arbeiten! +++**

- **Ruhige und idyllische Lage nahe dem Jagdschloß von Kronprinz Rudolph!**
- **Das große Haus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten - vor allem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier perfekt umsetzbar.**
- **Erdgeschoß: großes Studio / Wohnung / Atelier / Werkstatt / Praxis / Partybereich etc mit vollwertiger Küche (Dampfgarer, Backrohr, Induktionsherd, Geschirrspüler etc), Bad mit Dusche und WC, Raumhöhe zirka 4 Meter**
- **Obergeschoß: traumhaftes offenes Wohnen mit offener Küche und allen Geräten, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, schöne Innentreppe, separate Toilette, großer Abstellraum, Raumhöhe zirka 2,70!**
- **Optimal für Paare, die Arbeit und Wohnen im selben Haus wollen**
- **Lage: Der idyllische Ort Mayerling, mit seiner historischen Vergangenheit, zeichnet sich durch seine malerische Landschaft und durch seine ruhige Wohngegend aus, Sie spazieren im idyllischen Helenental der Schwechat entlang bis ins Zentrum von Baden**
- **Infrastruktur: 2 min entfernt von Alland, wo es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gibt, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Judoschule, Taekwondo, Ärzte, drei Supermärkte und Restaurants sowie das Stift Heiligenkreuz und Tankstelle, Wildladen und Cafe**
- **Anbindung: Wien in 18 min erreichbar, 15 min nach Baden sowie 38 min nach St. Pölten.**
- **Bus 365: BHF Mödling, Bus 459: Bahnhof Baden**
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

**Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!**

**Bei Interesse bitte einfach melden:**

**Roswitha Adler**

**Mobil: 0676/4554 267**

**Email: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**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 <2.000m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap