

Inserat ID: 1424

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 590000€

Straße: Am Lerchenfeld

2534 Alland

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 147m<sup>2</sup>

Grundfläche: 313m<sup>2</sup>

### ++ Quality Time ++



Diese TOP geschmackvoll ausgestatteten Doppelhaushälften sehen einfach anders aus!

Wohnen im Wienerwald!

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.

Insgesamt entstehen hier 6 Doppelhaushälften in ruhiger Sackgassen - Endlage. Die Wohnnutzfläche der Häuser beträgt zirka 150 m<sup>2</sup>, die 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, eine Fußbodenheizung, 3 Schlafzimmer, Büro, Badezimmer, 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 Geknähel!

Kurzinfo LAGE:

Bushaltestelle in Gehnähe

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 Gehnähe

Kindergarten fast "ums Eck";

Supermarkt wie Billa, SPAR in Gehnähe

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. Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;250m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;4.250m  
Universität &lt;4.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei &lt;5.750m  
Sonstige  
Bank &lt;250m  
Geldautomat &lt;250m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;8.750m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 313m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 147m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 590000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)