

Kontakt



Telefon : +43/2772/54160
E-Mail : moertl@immobilien-moertl.at
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3068**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **2534 Alland**
Kaufpreis: **€ 1.150.000,-**
Wohnfläche: **ca. 226,00 m²**

Beschreibung

Traumhaftes Landhaus in absoluter Ruhelage!

Ansehen - Verlieben - Einziehen und glücklich sein!

Das Einfamilienhaus befindet sich in traumhafter Grünruhelage und bester Wohngegend, nahe dem Waldbereich vom Buchberg in erhöhter Hanglage am Ortsrand in einer ruhigen Sackgasse (kein Durchzugsverkehr). Das gesamte Grundstück im Ausmaß von 1.652 m² ist von allen Seiten her uneinsehbar (tw. durch dichte Wacholder- bzw. Koniferenhecken) und hat einen Baumbestand von ca. 30 Bäumen (Föhren, Fichten, Erlen, Nussbaum, Tanne, Baumwacholder) sowie ein kleines Biotop und ein Holzgartenhaus, welches über liebevoll angelegte Stege erreichbar ist.

Das Haus ist optimal gedämmt (Spezialverputz innen wie außen, Dach-Thermodämmung) und aufgrund des Massiv-Ziegelbaus (ca. 30 cm) sowohl bei Kälte als auch Hitze äußerst angenehm zu bewohnen.

Bauweise:

Freistehendes Haus im Salzburger Landhausstil (Massiv-Ziegelbau, Holz, Satteldach mit sturmfesten Massiv-Ziegeln) und luxuriöser Ausstattung innen wie außen.

Dreigeschoßig (Erdgeschoß + Obergeschoß) mit bewohnbarem Kellergeschoß inkl. separatem Zugang von außen (2. Eingang von unten).

Garage für 2 Pkw (27,7 m²).

Baujahr 1983, aufwändige Sanierung 2002 (Thermofenster, Wärmedämmung, sanitär), 2009 (Einbau einer Pellets-Zentralheizung mit Solaranlage) und 2018 (neuer Holzanstrich außen, neue Gartenzäune, neue Gartenstege). Durch die Solaranlage (ca. 35 m² mit Heizunterstützung) hat man 7-8 Monate im Jahr immer Warmwasser (außer nach längeren Schlechtwetter-Perioden).

Ausstattung:

Heizung: Pellets-Zentralheizung (mit Scheitholzoption) inkl. Fußbodenheizung + großer Solaranlage am Dach.

Großer Kachelofen im Erdgeschoss (komplette Beheizmöglichkeit – auch elektrisch! - von Erdgeschoss + Obergeschoss!).

Fenster/Türen: Thermofenster höchster Qualität (Isolierglas doppelt), einbruchssichere, massive Eingangstüren (Sicherheitstüren mit Mehrfachversperrung).

Hochwertige Böden (Parkett, Marmor, Ziegel) und handgeschnitzte Holzarbeiten, Alarmanlage und Treppenlift im Außenbereich.

78,74 m² Erdgeschoß (Hauptwohntrakt): Großzügiger Wohn-Essbereich mit hohem Raum und großer (überdachter) uneinsehbarer Terrasse, Küche (Spezial-Einbau), Speis, Schlafzimmer (hochwertige Holz-Maßmöbel), Badezimmer (hochwertige Maßmöbel inkl. Badewanne u. Dusche), eigene Toilette, direkter Zugang zur Garage, sowie eine überdachte Terrasse anschließend an den Wohnraum von 17,28 m².

68,75 m² Obergeschoß: 2 Zimmer, Schrankraum, Galerie. Zusätzlich noch ein ausbaufähiger Dachboden (derzeit als Lagerraum genutzt (20,98 m²) .

Kellergeschoß (Wohnkeller): 54,76 m² mit 2 bewohnbaren Zimmern, großer Gangbereich, großes Badezimmer (jetzt Saunaraum).

Zusätzlich sind noch ein feuersicherer Schutzraum, großer Heizraum (mit Pellets/Scheitholz-Kessel), Holzlagerraum (jetzt Pelletslager mit Tank) und ein Werkstättenraum von insgesamt 47,28 m² vorhanden.

Gerne senden wir Ihnen eine Detailbeschreibung zu!

Energieausweis ist gerade in Ausarbeitung.

Kaufpreis: € 1.150.000,-

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Barbara Fuchs, MBA 0664/75 16 59 00 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt
Finden Sie uns unter www.immobilien-moertl.at oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und NÖ!
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an:
<https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Kaufpreis: € 1.150.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 226,00 m²
Grundstücksgrösse 1.652,00 m²

beziehbar ab:	Mitte/Ende 2024
Heizung:	Pellets - / Biomasse
Zustand:	sehr gut
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
HWB:	142.0 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	1.43

Lage: Grünlage, Aussichtslage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** Bad, Küche, Sauna, Kamin, Anzahl Wohneinheiten 2









