

**++ Lage, Licht & Liebe! ++**



Blick aufs Haus

**Objektnummer: 4022**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m <sup>2</sup>
Keller:	25,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

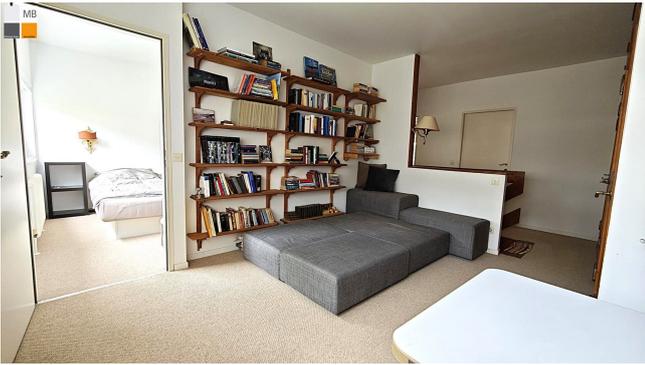
H +43 676 45 54 267











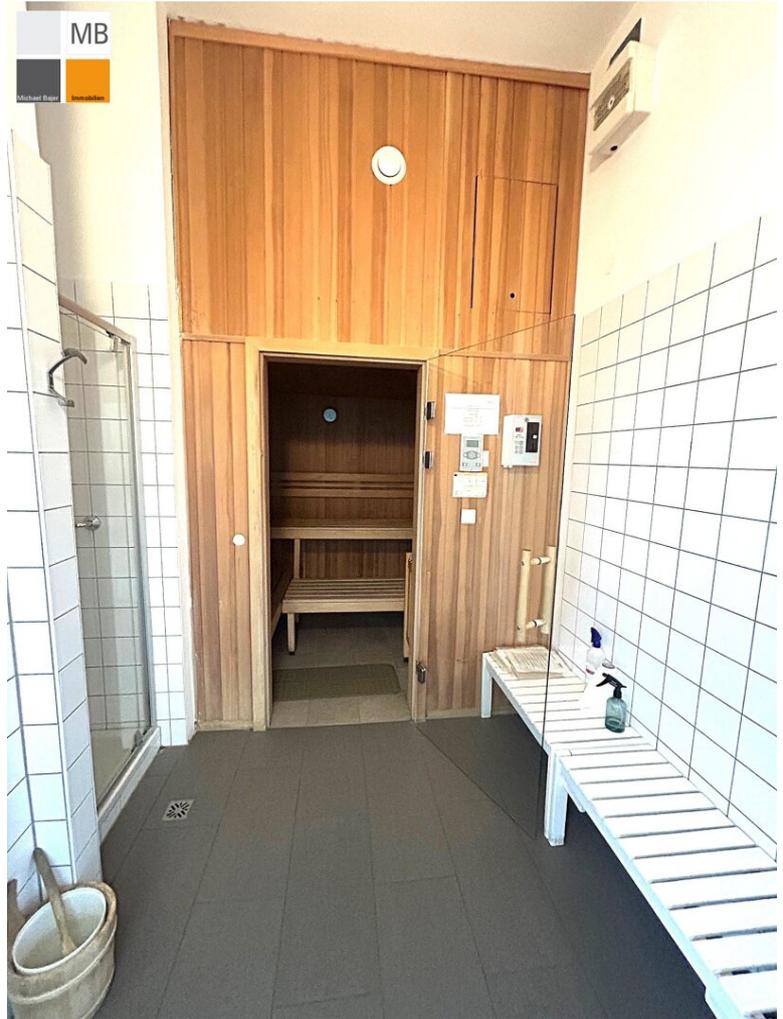












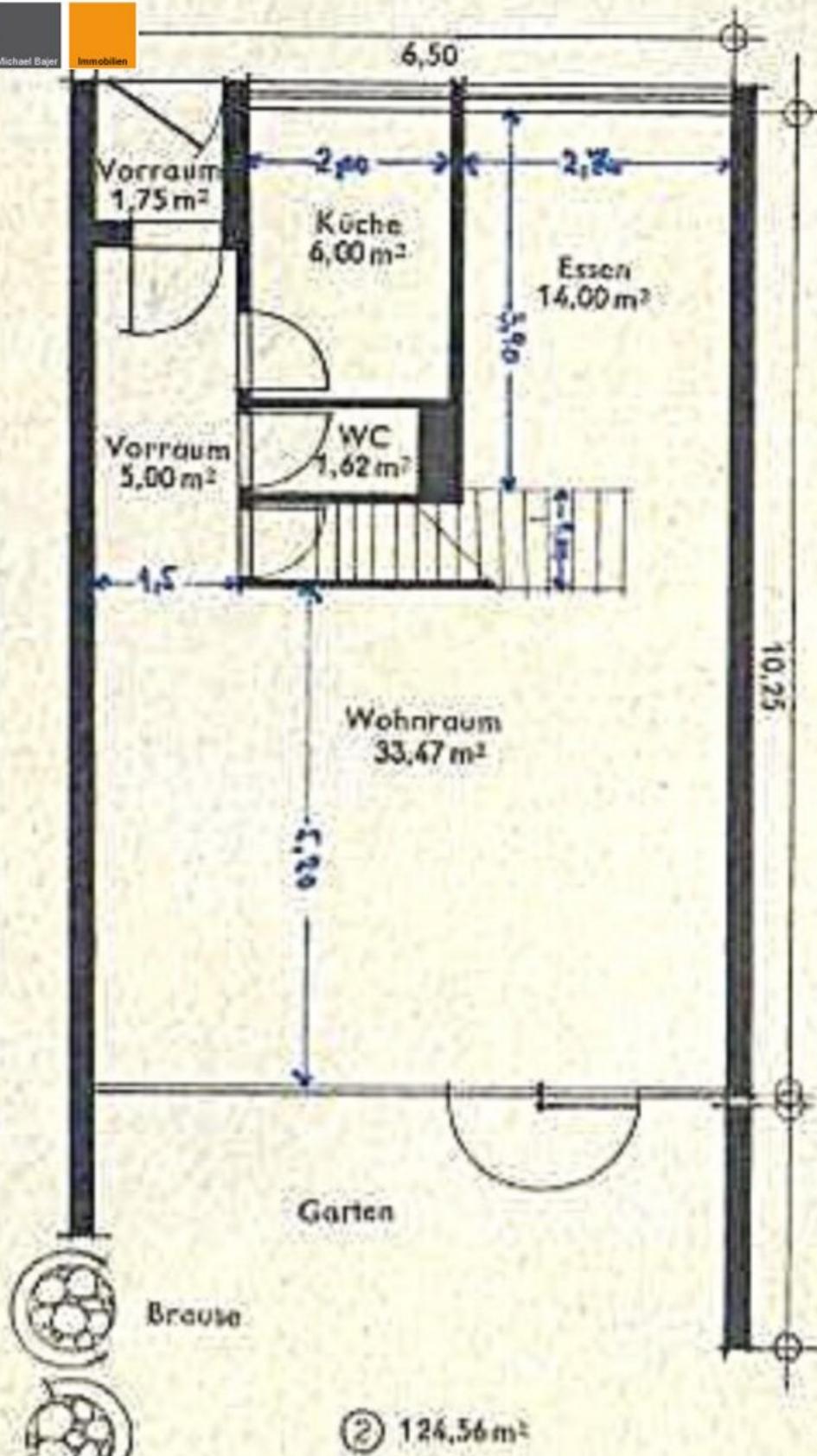


MB

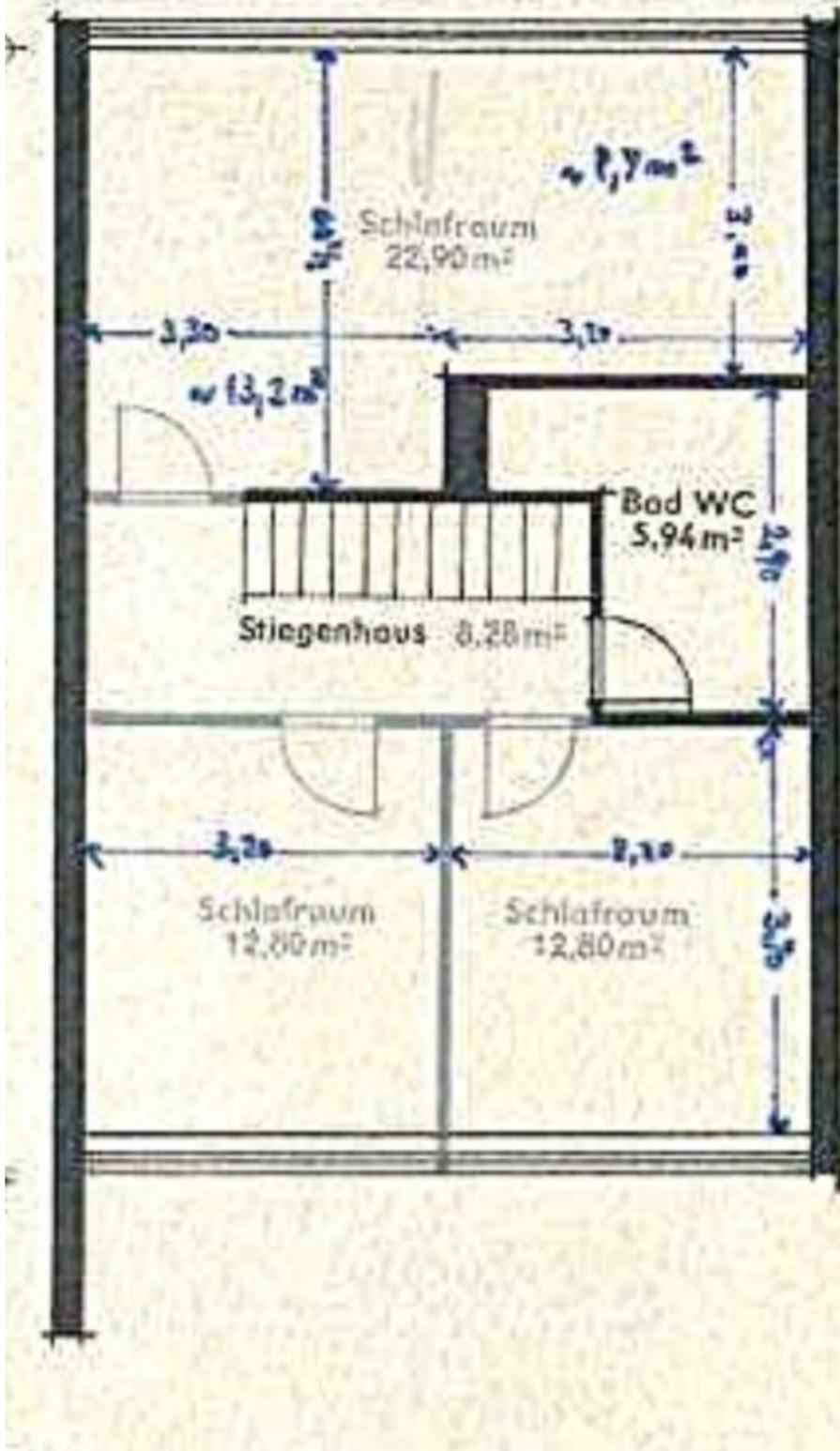
Michael Bayer

Immobilien

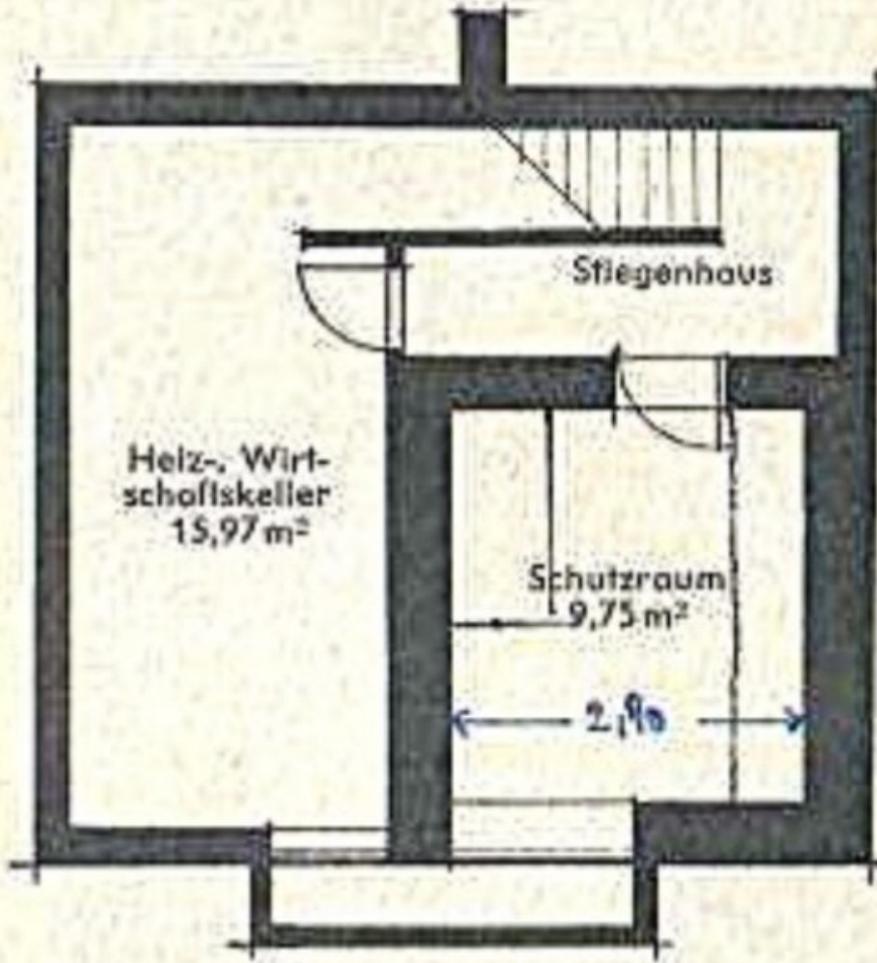
Erdgeschoß



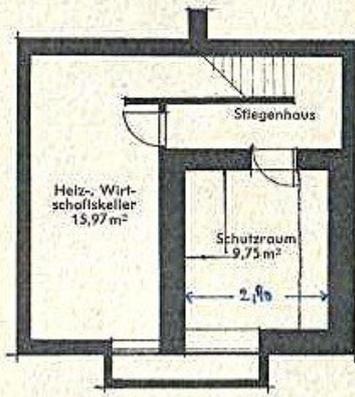
### Obergeschoß



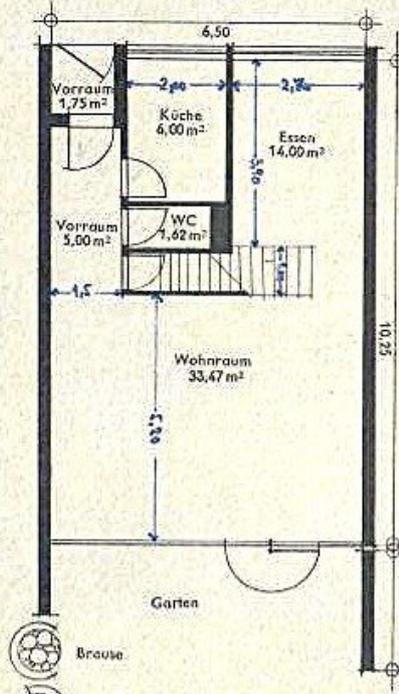
# Keller



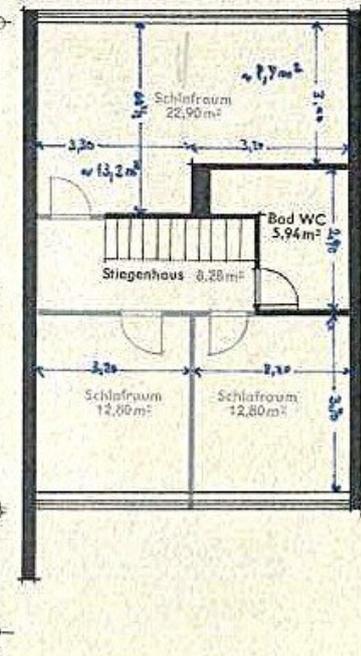
Keller



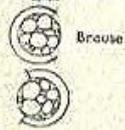
Erdgeschoß



Obergeschoß



Garten



124,56 m²

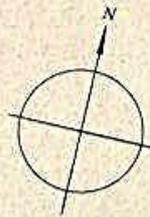
MB

Michael Bajer

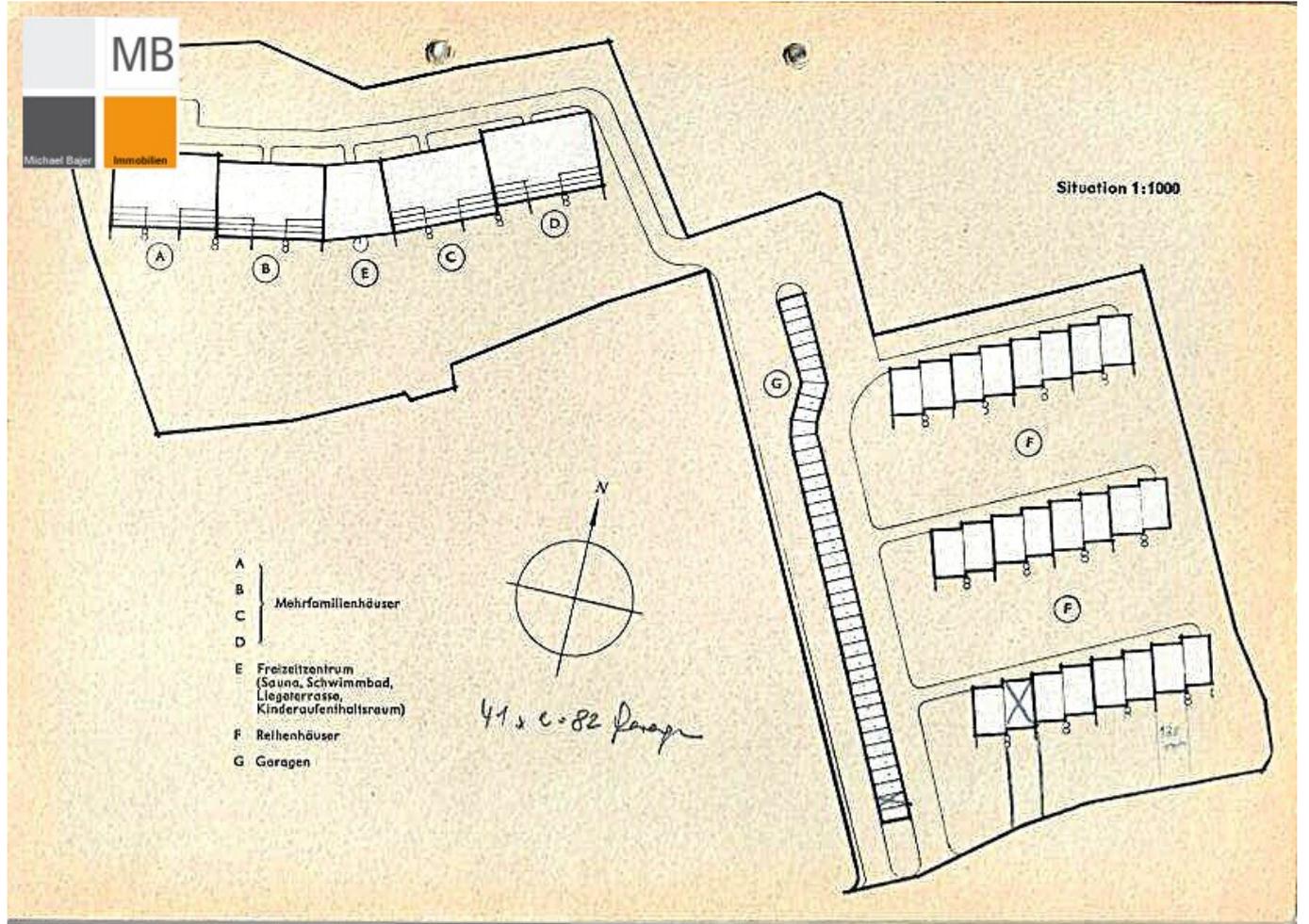
Immobilien

Situation 1: 1000

- A
  - B
  - C
  - D
- Mehrfamilienhäuser
- E
- Freizeitzentrum  
(Sauna, Schwimmbad,  
Liegeterrasse,  
Kinderaufenthaltsraum)
- F
- Reihenhäuser
- G
- Garagen



41 x 60,82 Paragen



## Objektbeschreibung

**Extravagantes Reihenhaus auf idyllischem Sonnengrund in einzigartiger Grünruhelage!**

- **Das Grundstück wird durch die clevere Positionierung des Hauses optimal genutzt: Morgens bis abends genießt der Garten direkte Sonneneinstrahlung.**
- **Angrenzend an den Föhrenwald liegt dieses etwas andere, sehr helle Reihenhaus mit historischen Vollholz - Massmöbel in einer feinen Anlage hoch über Hinterbrühl.**
- **Ruhige exklusive Nachbarschaft ist hier garantiert: außer Vogelgezwitscher hören Sie hier fast nichts.**
- **Die Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen und das offene Wohngefühl den Fotos!**
- **Das Herzstück des solide gebauten idyllischen Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich samt zentralen gemauerten Kaminofen und großen Fensterfronten Richtung Süden und die gemütliche Terrasse im naturnahen Garten und herrlicher Ruhe, indem Sie pure Privatsphäre genießen!**
- **Schon beim Eintreten fühlen und sehen Sie den Unterschied zu anderen Reihenhäusern!**
- **Zur kleinen Anlage gehören exklusiv für die Eigentümer ein herrlicher Indoorpool, eine Sauna und eine traumhafte Aussichtswiese**
- **ganz nahe am Ortszentrum: BILLA, 2 Kindergärten, VS, Mittelschule, Musikschule, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Tennisplätzen, Kinderspielplatz und vieles mehr.**
- **A 21 Anschluss Hinterbrühl 3 PKW-Minuten entfernt und der Bus 264 und 265 sind in Geknähe.**

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

**Bei Interesse einfach melden:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**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 <500m

Klinik <3.250m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <4.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.750m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap