

**++ Eine Oase der Ruhe I MB IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4515**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	160,00 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:	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

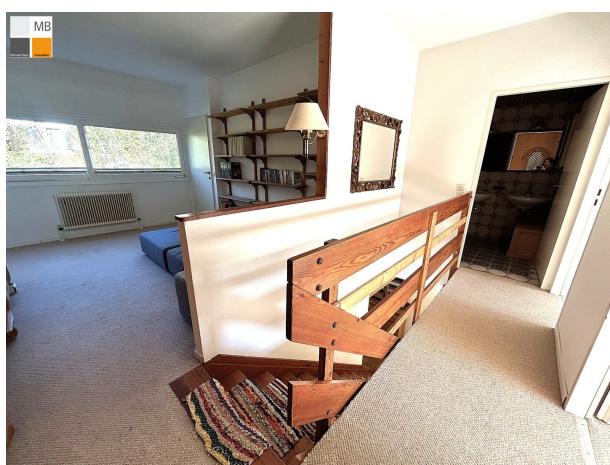
H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

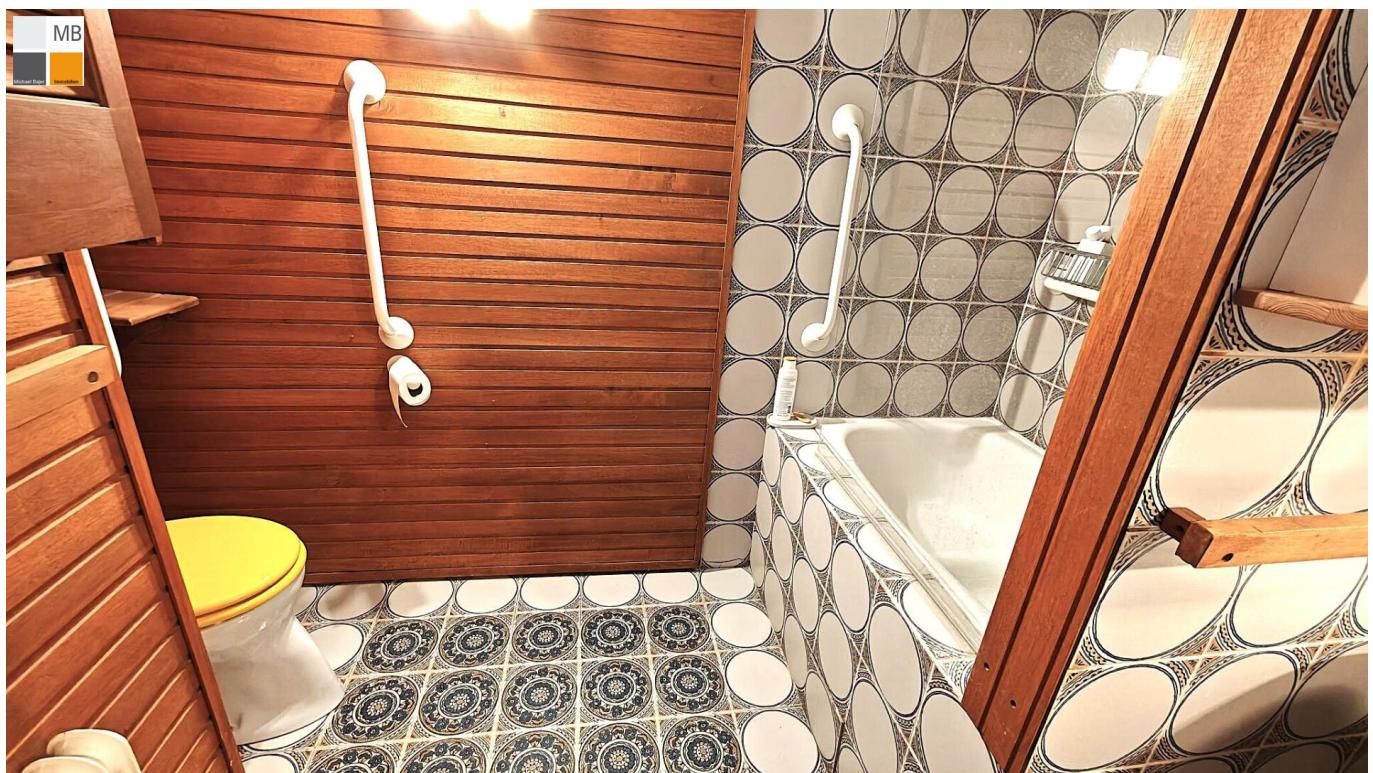


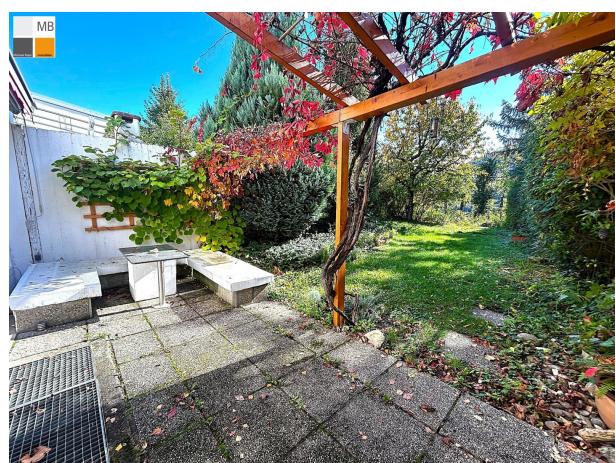
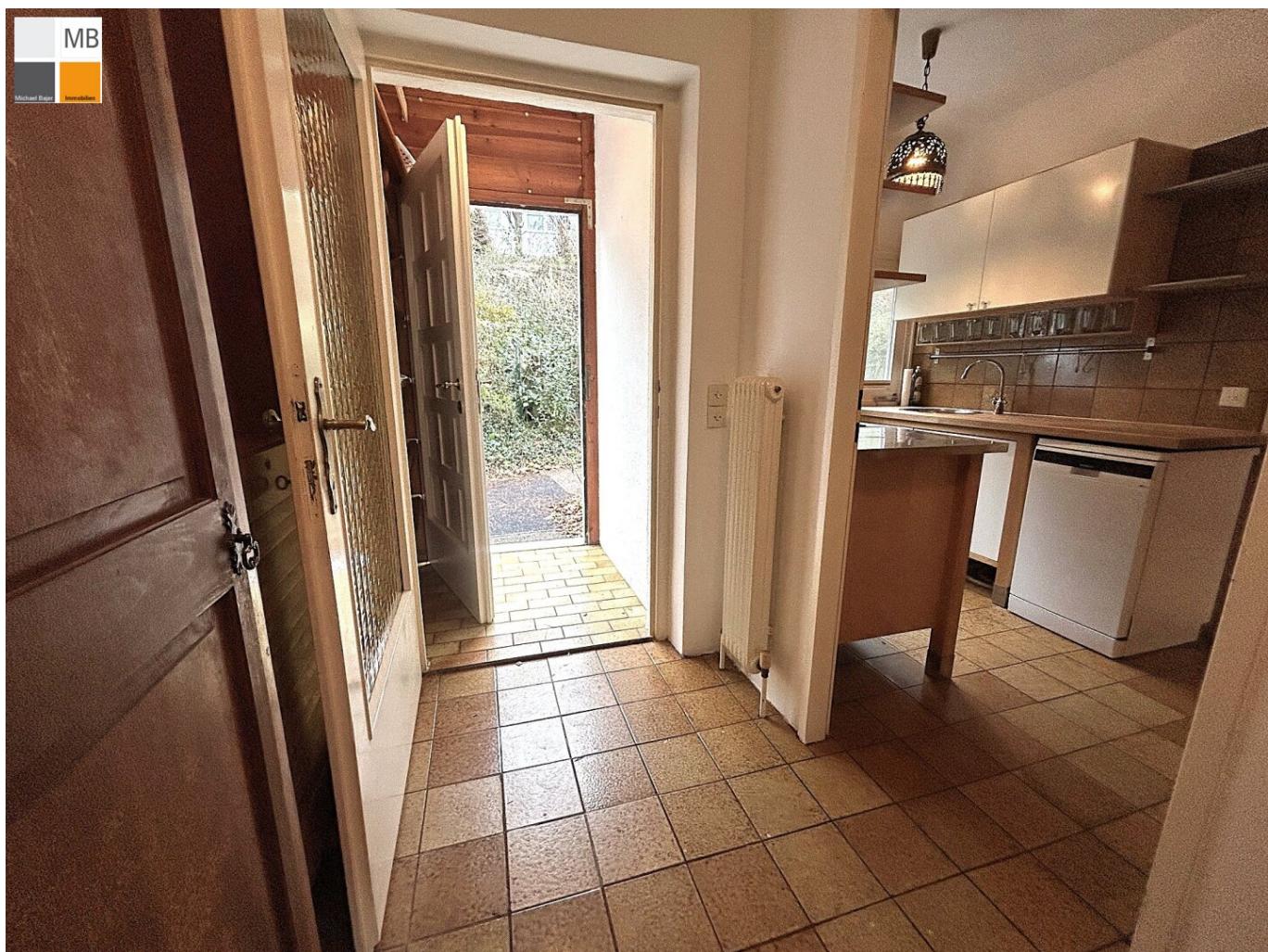
















MB  
Michael Bauer Immobilien

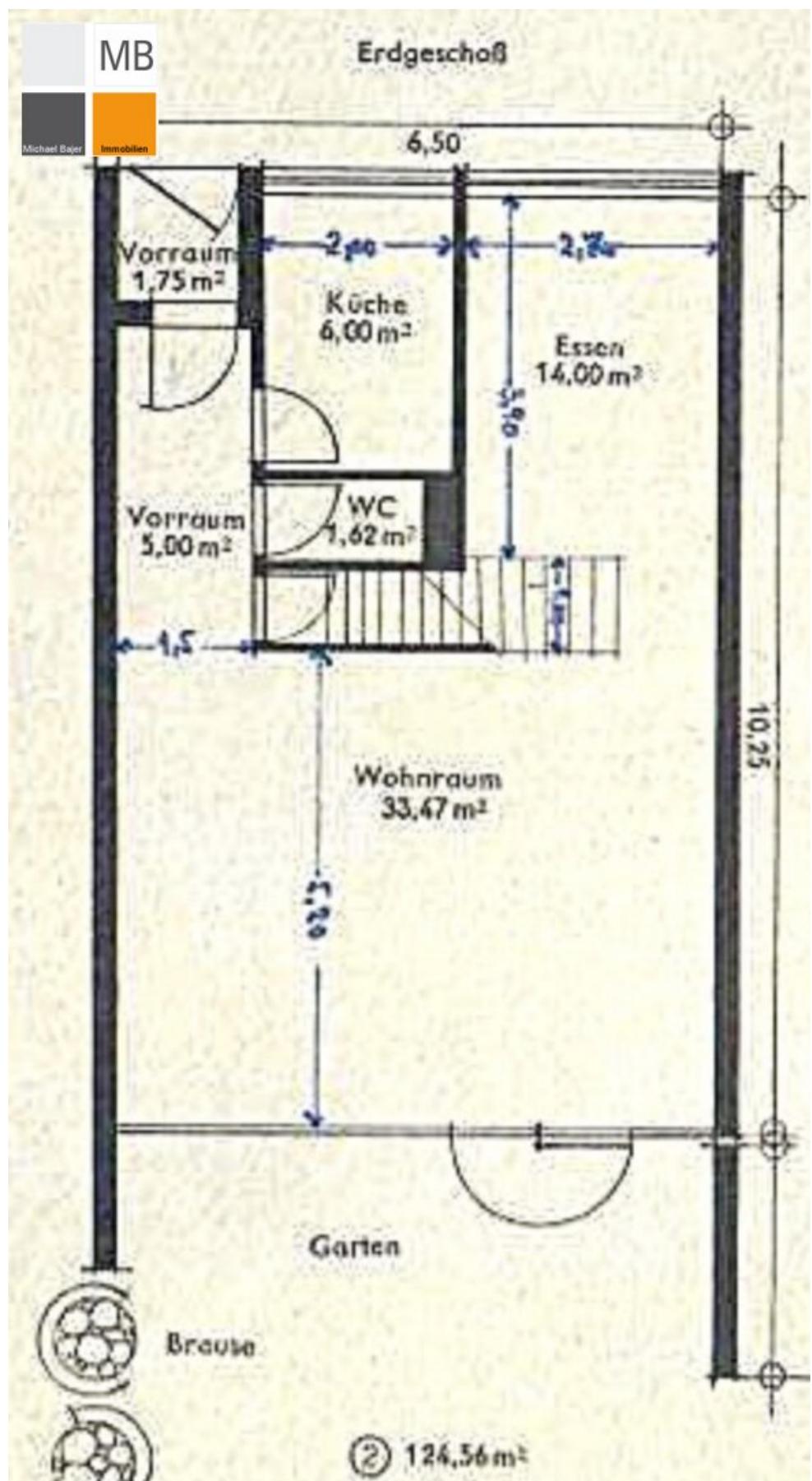
Immobilie zu kaufen! ▶

Roswitha Adler  
**0676 / 455 42 67**

adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.

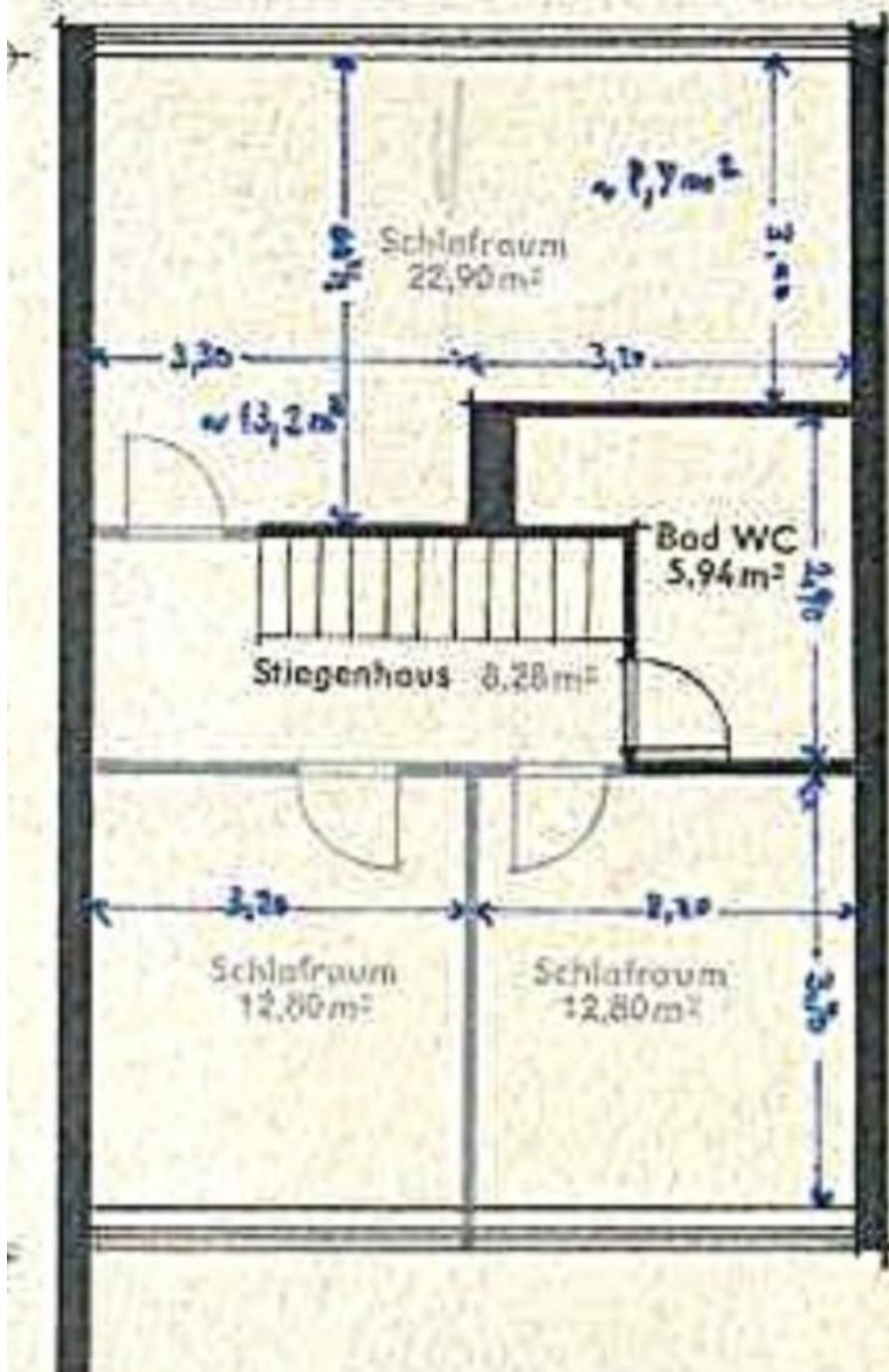




MB

Michael Bajer Immobilien

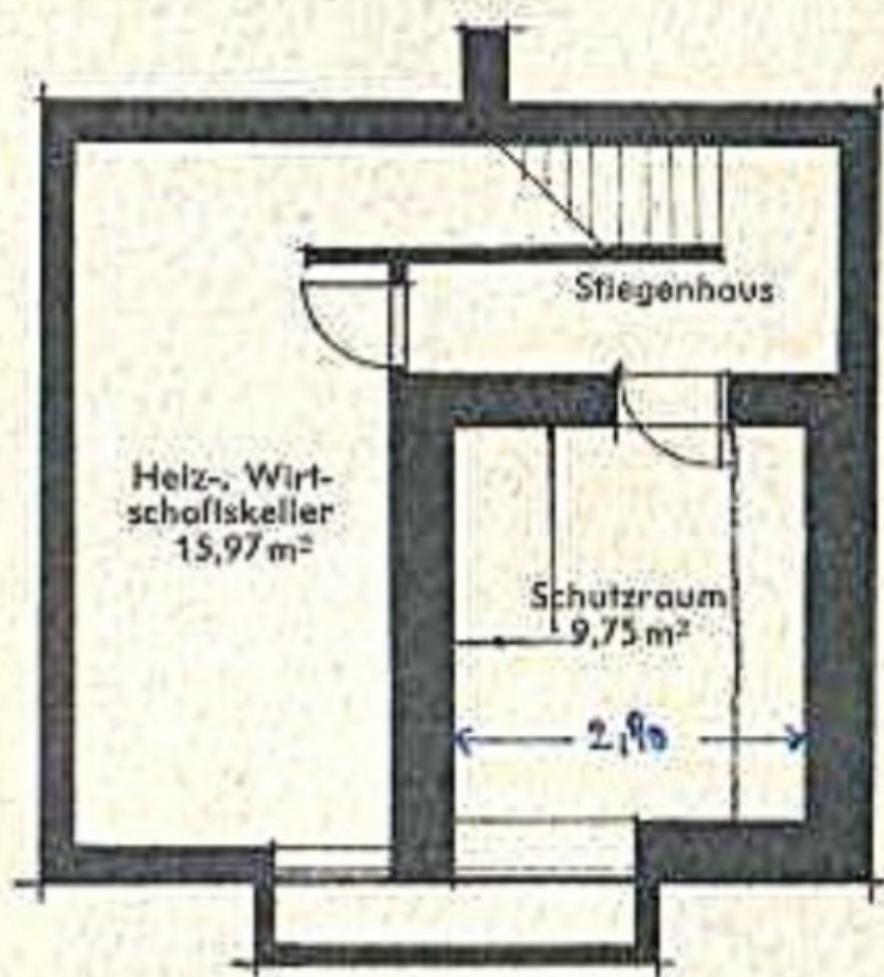
## Obergeschoß

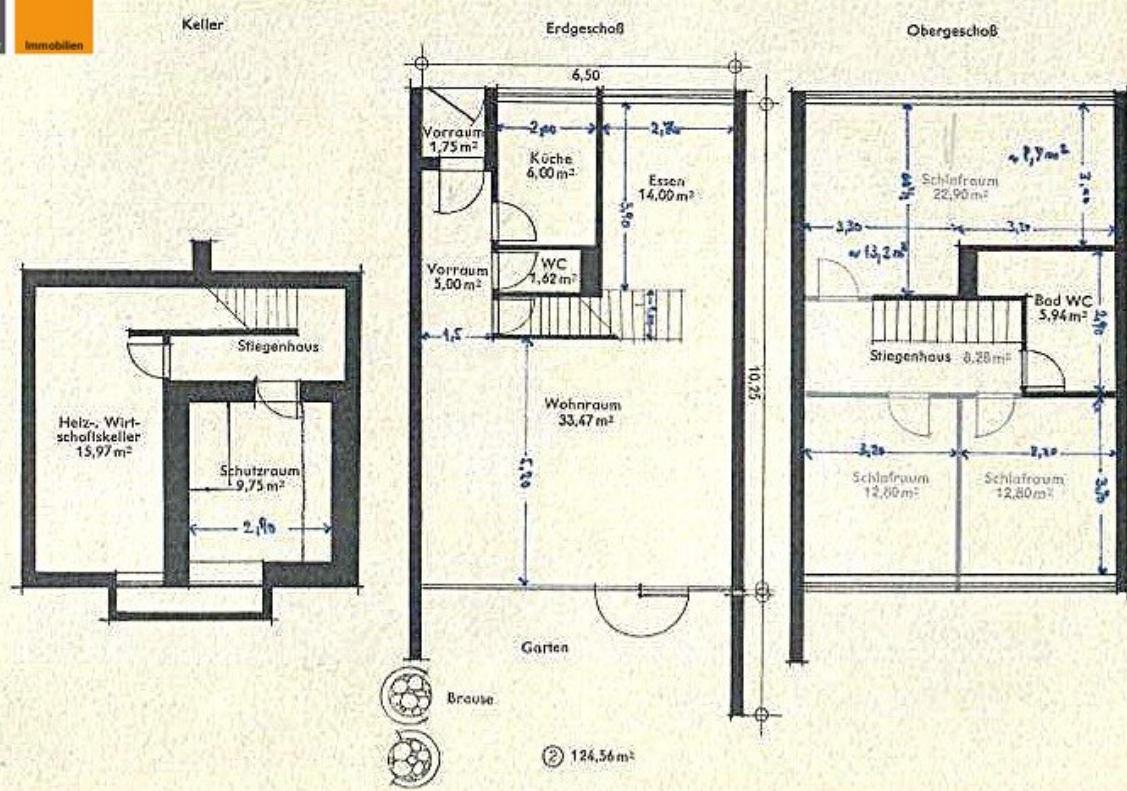


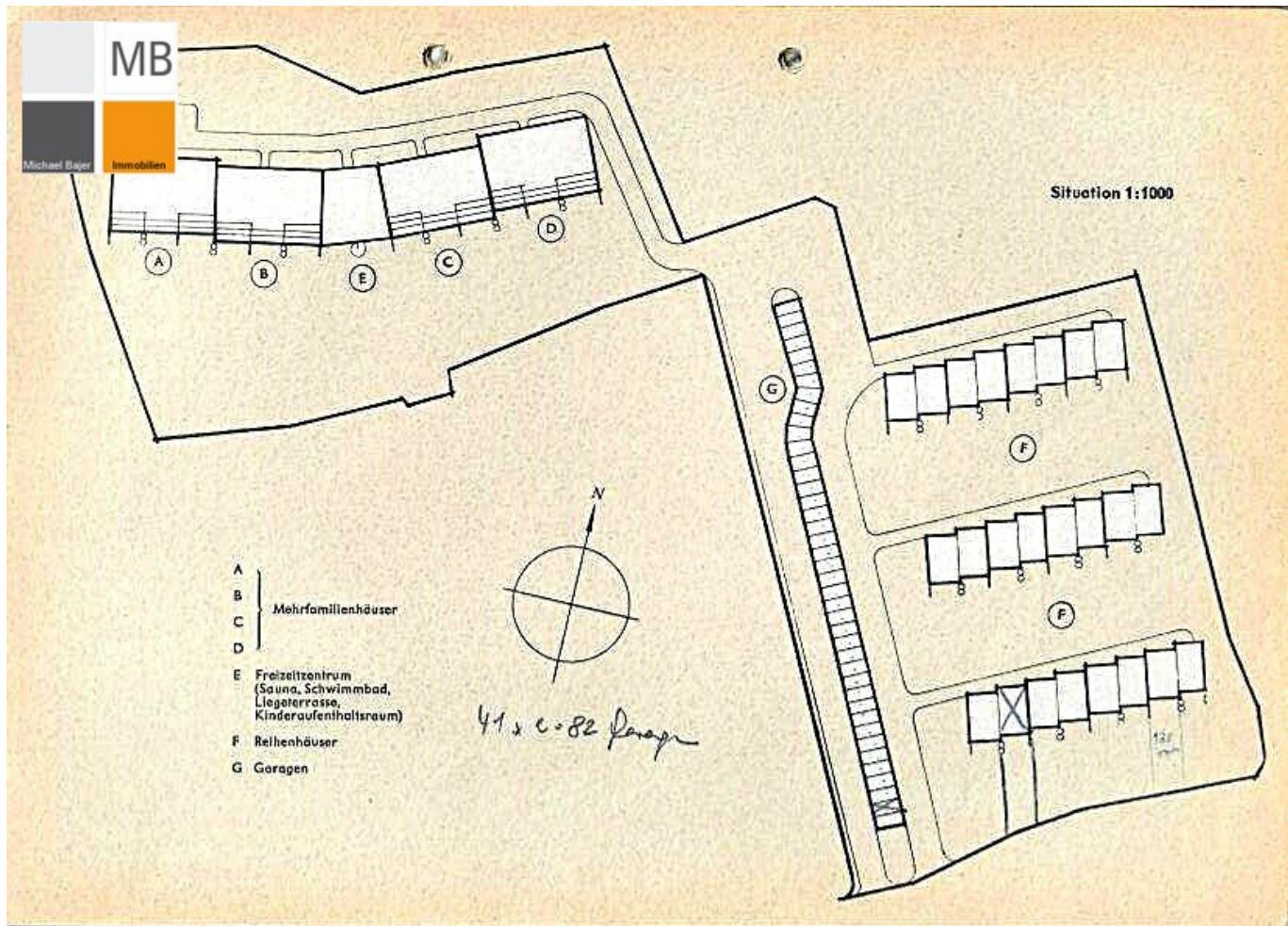
MB

Michael Bayer Immobilien

## Keller







# **Objektbeschreibung**

## **Reihenhaus mit Aussicht & Ruhe – Wohnen am Föhrenwald in Hinterbrühl**

**Waldrandlage mit Fernblick – nur 12 Minuten von Wien!** Dieses charmante, lichtdurchflutete Reihenhaus liegt in exklusiver Aussichtslage direkt am Föhrenwald, hoch über Hinterbrühl. Genießen Sie ganztägige Sonne, absolute Privatsphäre und ein einzigartiges Wohngefühl.

### **Highlights:**

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich mit gemauertem Kamin & Süd-Ausrichtung**
- **Historische Vollholz-Massmöbel, große Fensterfronten, offene Raumgestaltung**
- **Sonnige Terrasse & idyllischer Garten mit Waldblick**
- **Indoorpool, Sauna & Aussichtswiese zur exklusiven Nutzung**
- **BK: nur EUR 350/Monat !!!**
- **inkl. Poolwartung, Wasser, Rücklagen, Müll, Versicherung**

### **Top Lage:**

- **Ruhige Grünlage nahe Ortszentrum**
- **Nahversorgung, Schulen, Ärzte, Restaurants fußläufig erreichbar**
- **A21 in 3 PKW-Minuten, Buslinien 264 & 265 in Gehnähe**

**? Jetzt besichtigen und das besondere Wohngefühl erleben!**

**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