

## **++ 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 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m²
Keller:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 131,00 kWh / m² * 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





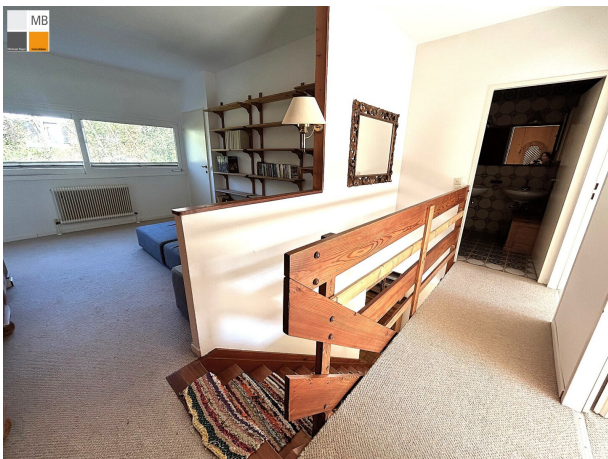








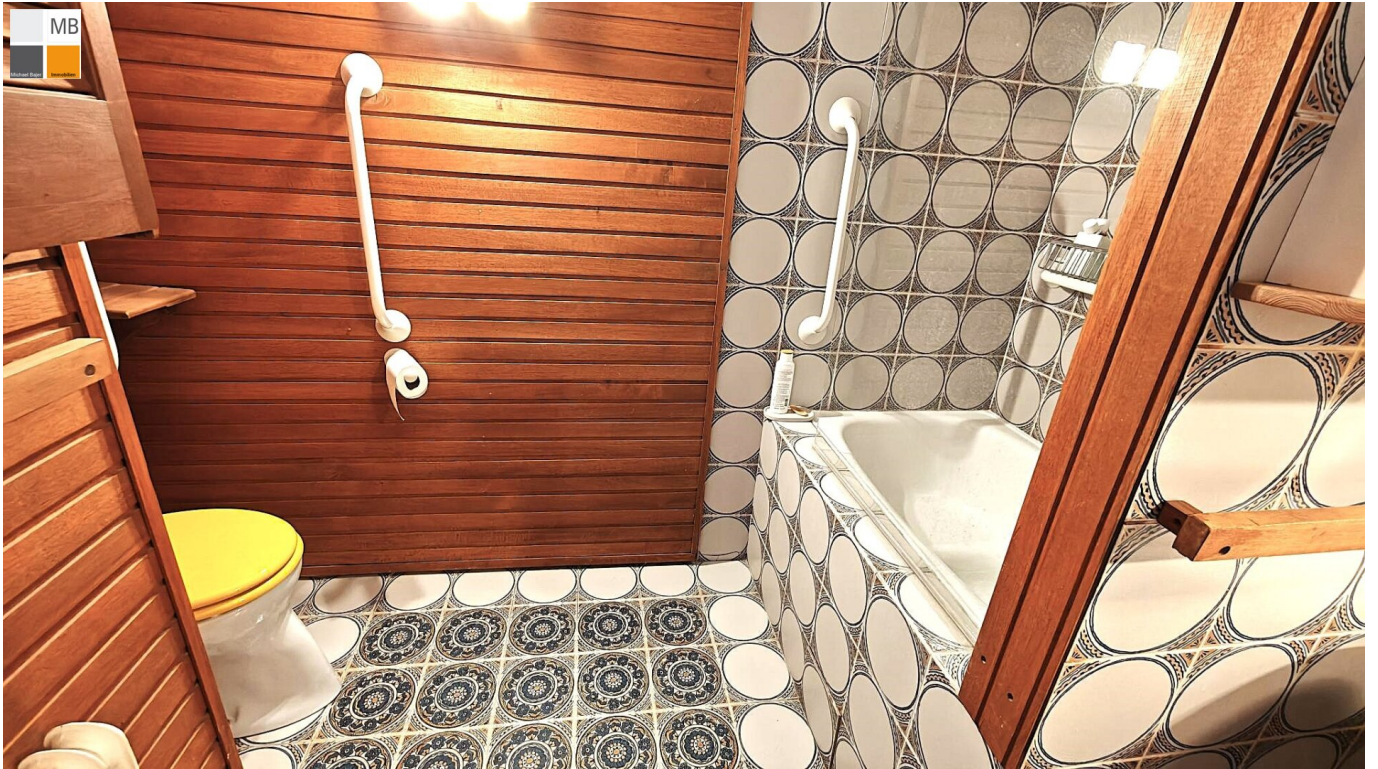


























Immobilie zu kaufen!

**Roswitha Adler**

0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

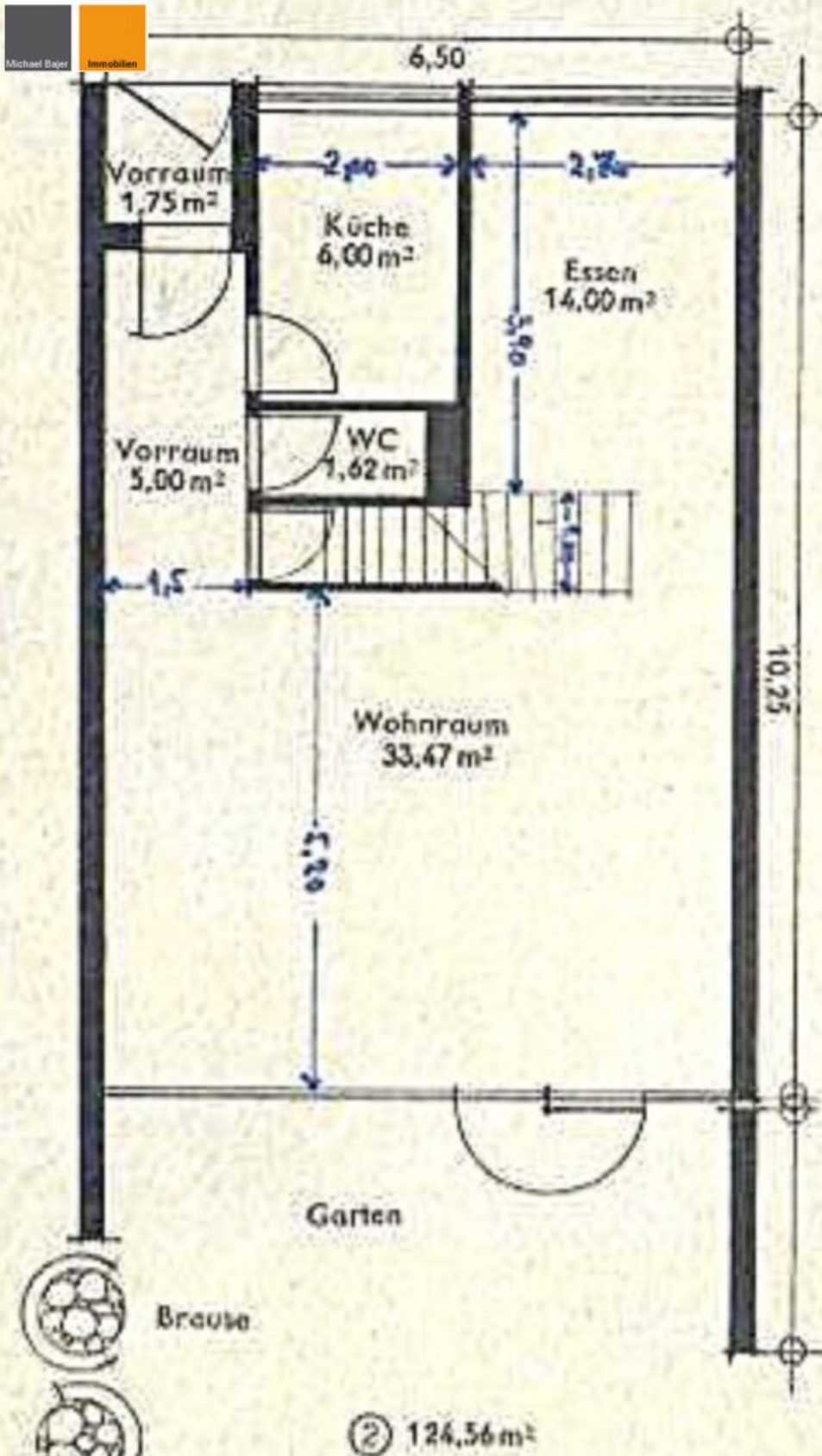


MB

Michael Bayer

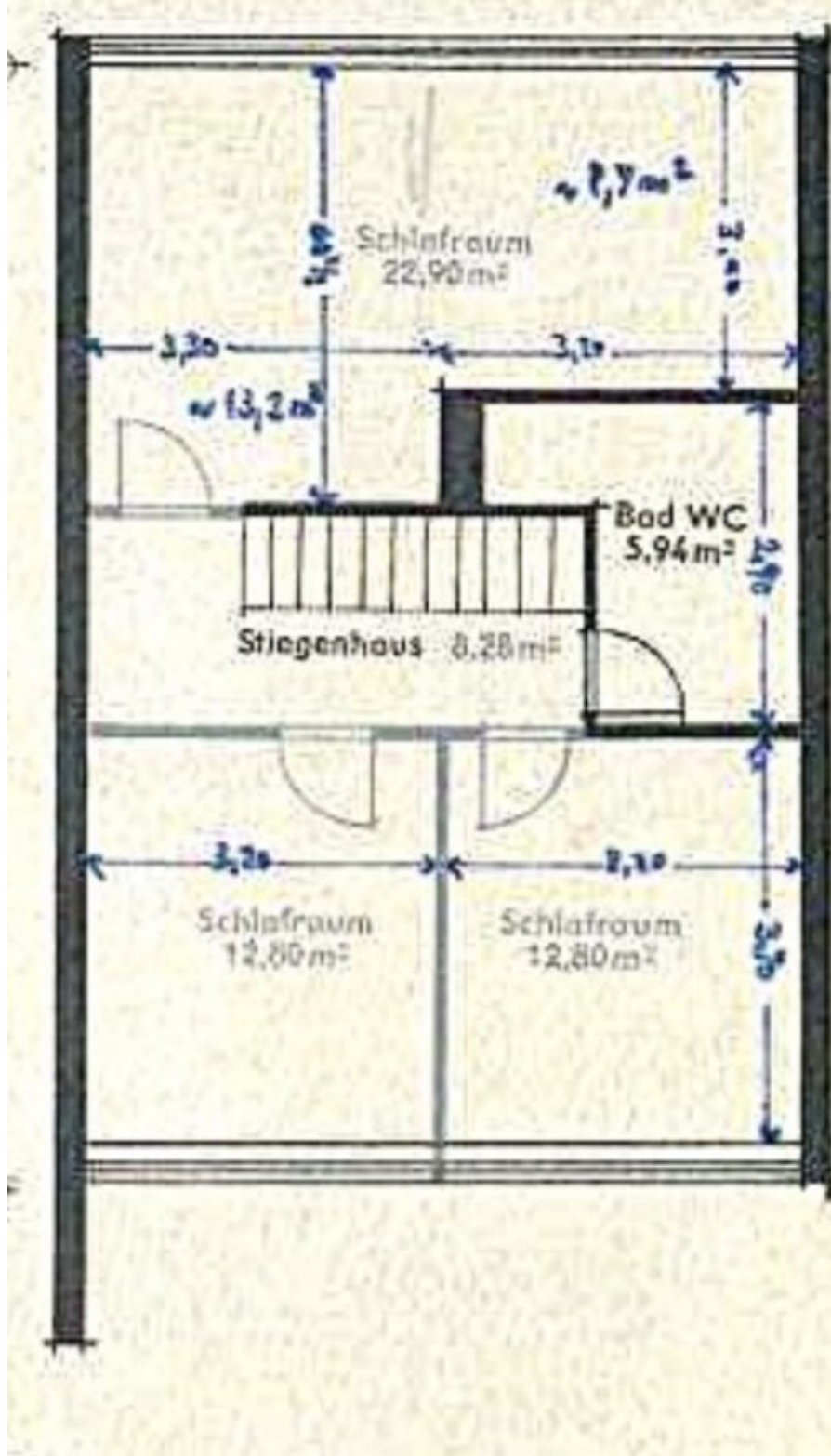
Immobilien

# Erdgeschoß



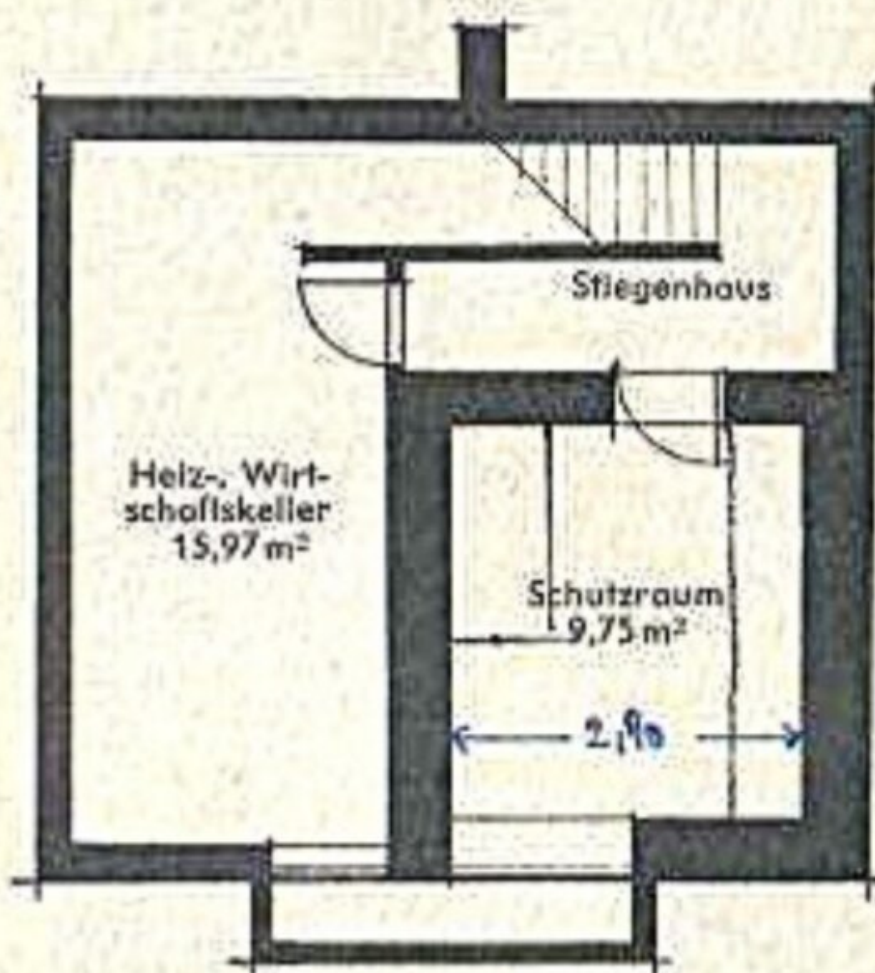


# Obergeschoß





# Keller





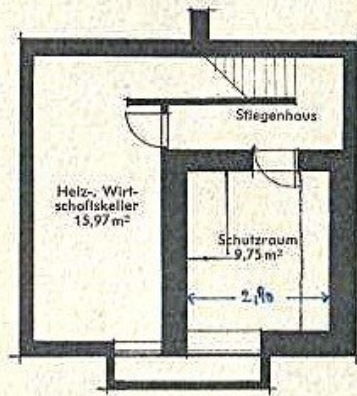
MB

Michael Bajer

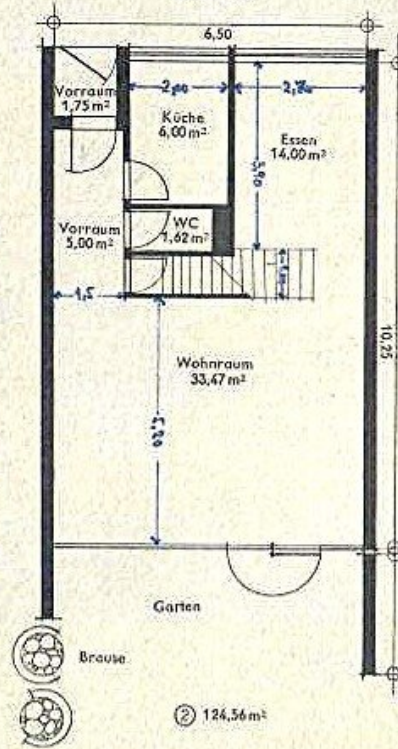
Immobilien

Reihenhaus Type 2 1:100

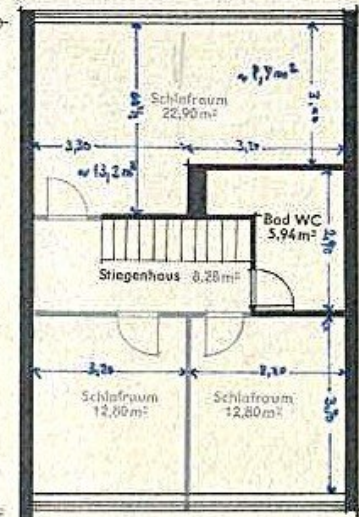
Keller



Erdschoß



Obergeschoß



② 124,56 m²



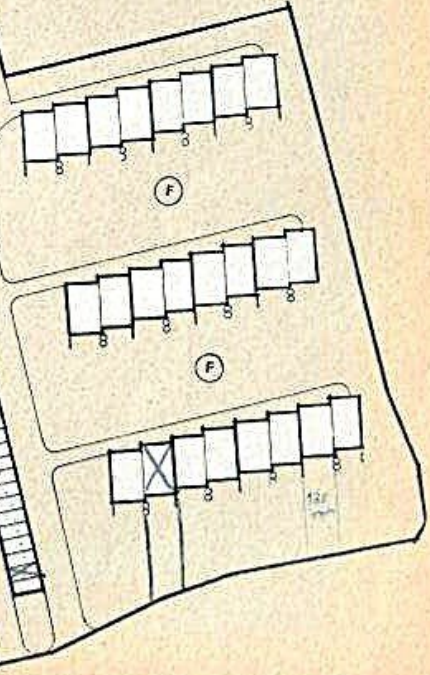
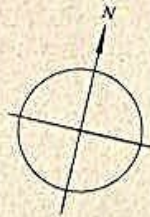
MB

Michael Bajer

Immobilien

Situation 1:1000

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





## 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 Gegend

**? 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