

**++ „Natur, Ruhe & Wien-Nähe: Exklusives Reihenhaus mit
sonnigem Garten und unverbaubarem Grünblick“ | MB
IMMOBILIEN**



Südansicht

Objektnummer: 4534

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	160,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 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

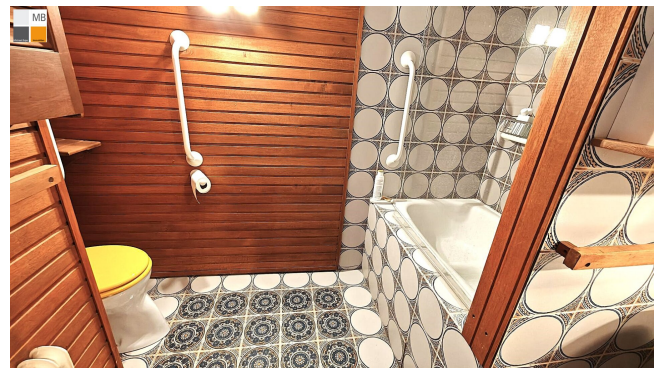


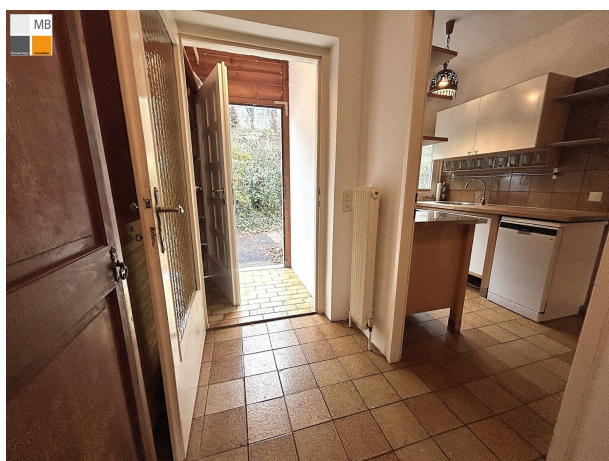


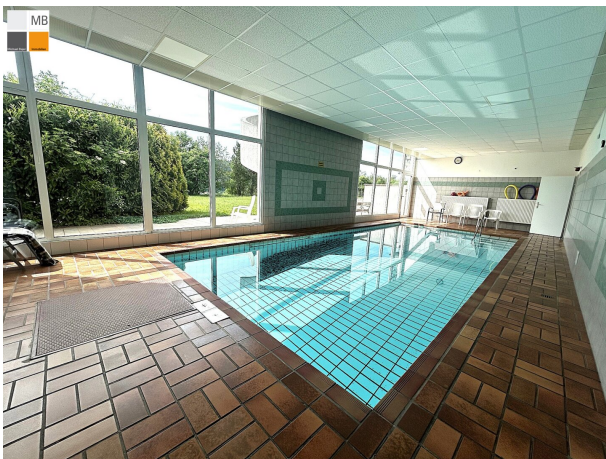




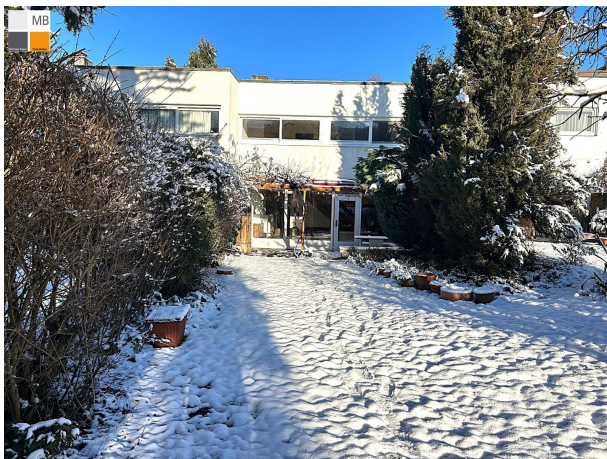


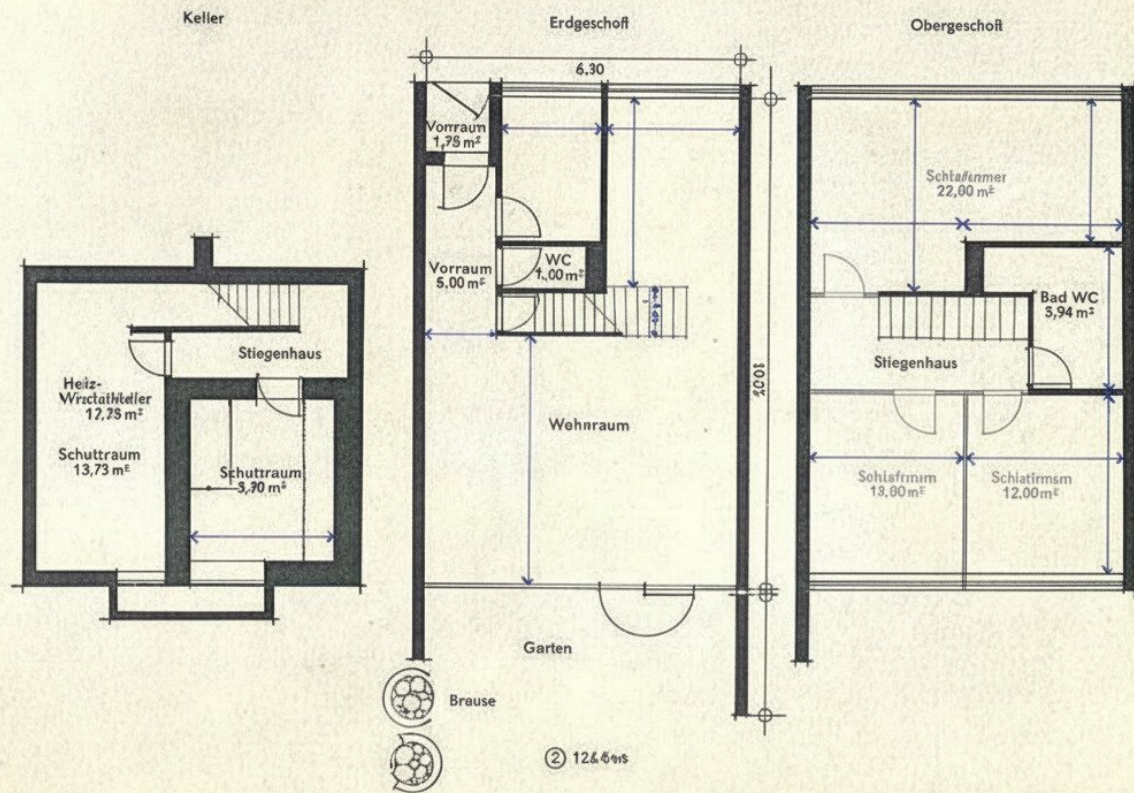












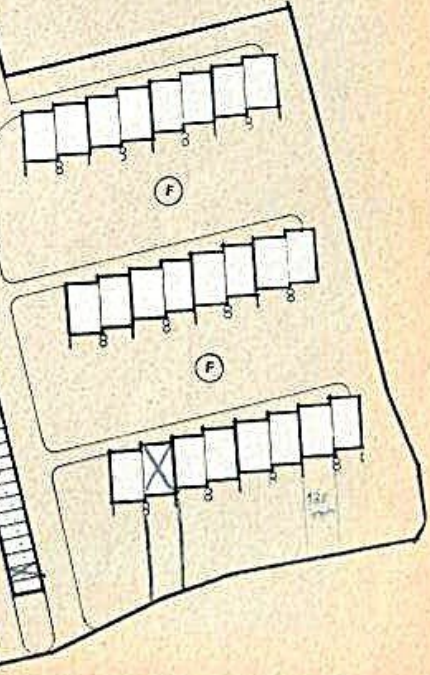
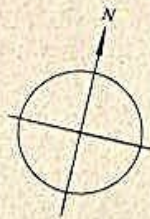
MB

Michael Bajer

Immobilien

Situation 1:1000

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



Objektbeschreibung

? „Sonniges Reihenhaus in Höhenlage: Privater Garten, Panoramablick & Top-Anbindung nach Wien“!

? Wohnen im Grünen mit perfekter Stadtanbindung – 30 Minuten zur Wiener Innenstadt!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Föhrenwald! Dieses lichtdurchflutete Reihenhaus in exklusiver Höhenlage über Hinterbrühl vereint Ruhe, Natur und Komfort auf ideale Weise. Genießen Sie absolute Privatsphäre, einen sonnigen Garten und einen unverbaubaren Blick ins Grüne – und das alles in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

? Immobilien-Highlights auf einen Blick:

- Reihenhaus mit ca. 15 Min. Fahrzeit nach Wien
- Südseitiger Garten mit ganztägiger Sonneneinstrahlung – ideal zum Entspannen & Gärtnern
- Panoramablick ins Grüne: Wald und Wiesen aus jedem Fenster
- Vollholz-Maßmöbel mit liebevoll erhaltenem historischem Flair (sind inkludiert, kann man auch entfernen)
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit gemauertem Kamin und Süd-Ausrichtung
- Gemütliche Terrasse im ruhigen, uneinsehbaren Garten

???? Exklusive Gemeinschaftsangebote:

- Beheizter Indoorpool & Sauna – nur für Eigentümer
- Sonnige Aussichtswiese zum Relaxen und Sonnenbaden

? Top-Lage & Infrastruktur:

- Ruhige Wohnlage oberhalb des Ortszentrums Hinterbrühl
- Alles fußläufig erreichbar: Supermarkt (BILLA), Kindergärten, Schulen, Musikschule, Ärzte, Apotheke, Restaurants, Tennisplätze, Spielplatz
- Optimale Verkehrsanbindung: A21 (3 Min mit dem Auto), Buslinien 264 & 265 in

Gehnähe

? Niedrige Betriebskosten – nur EUR 350/Monat

Inklusive Poolwartung, Wasser, Rücklagen, Steuer, Müll, Kanal und Hausversicherung – transparent und fair!

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!

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