

**++ Sonniges Reihenhaus in Höhenlage: Privater Garten,  
Panoramablick & Top-Anbindung nach Wien I MB  
IMMOBILIEN ++**



Garten im Winter

**Objektnummer: 4529**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Nutzfläche:	150,00 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**

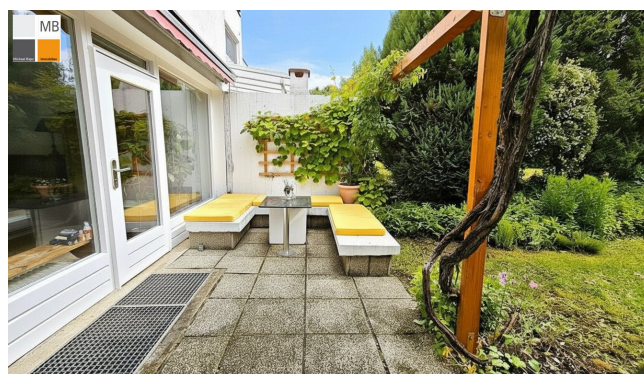
Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

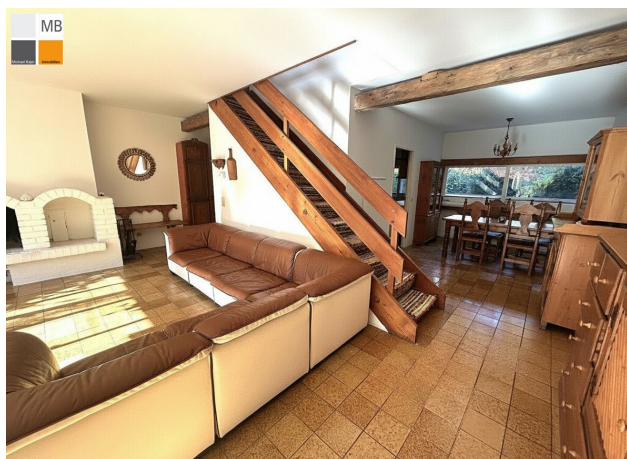








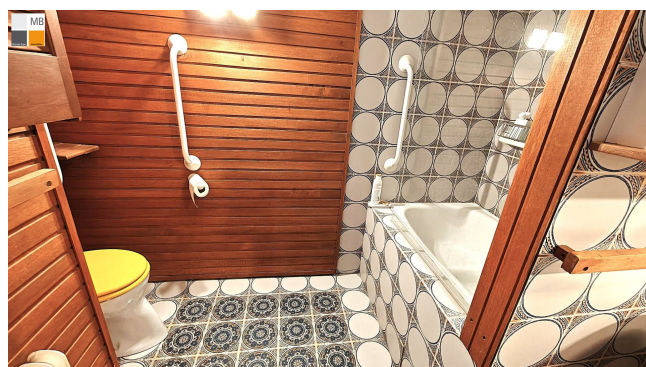
















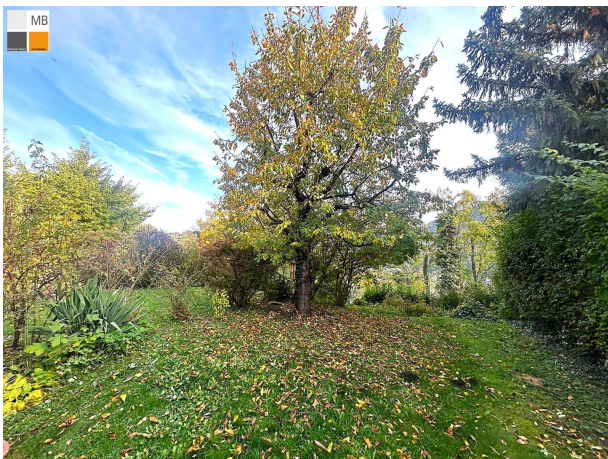




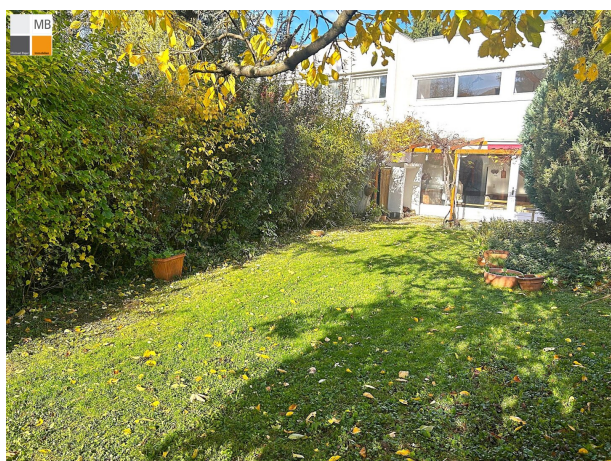














**Immobilie zu kaufen!**

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
 adler@mb-immobilien.at  
 www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**

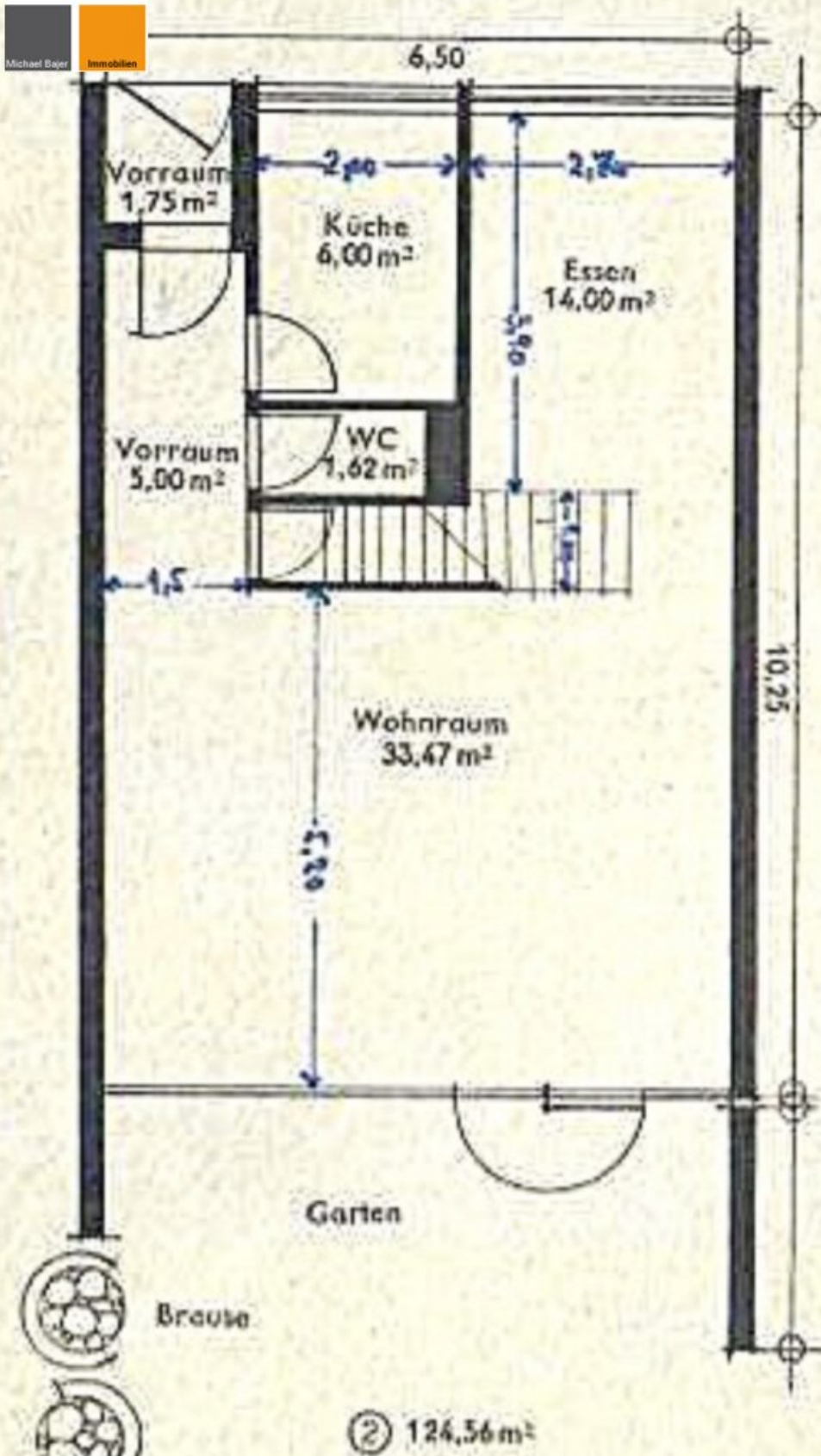


MB

Michael Bayer

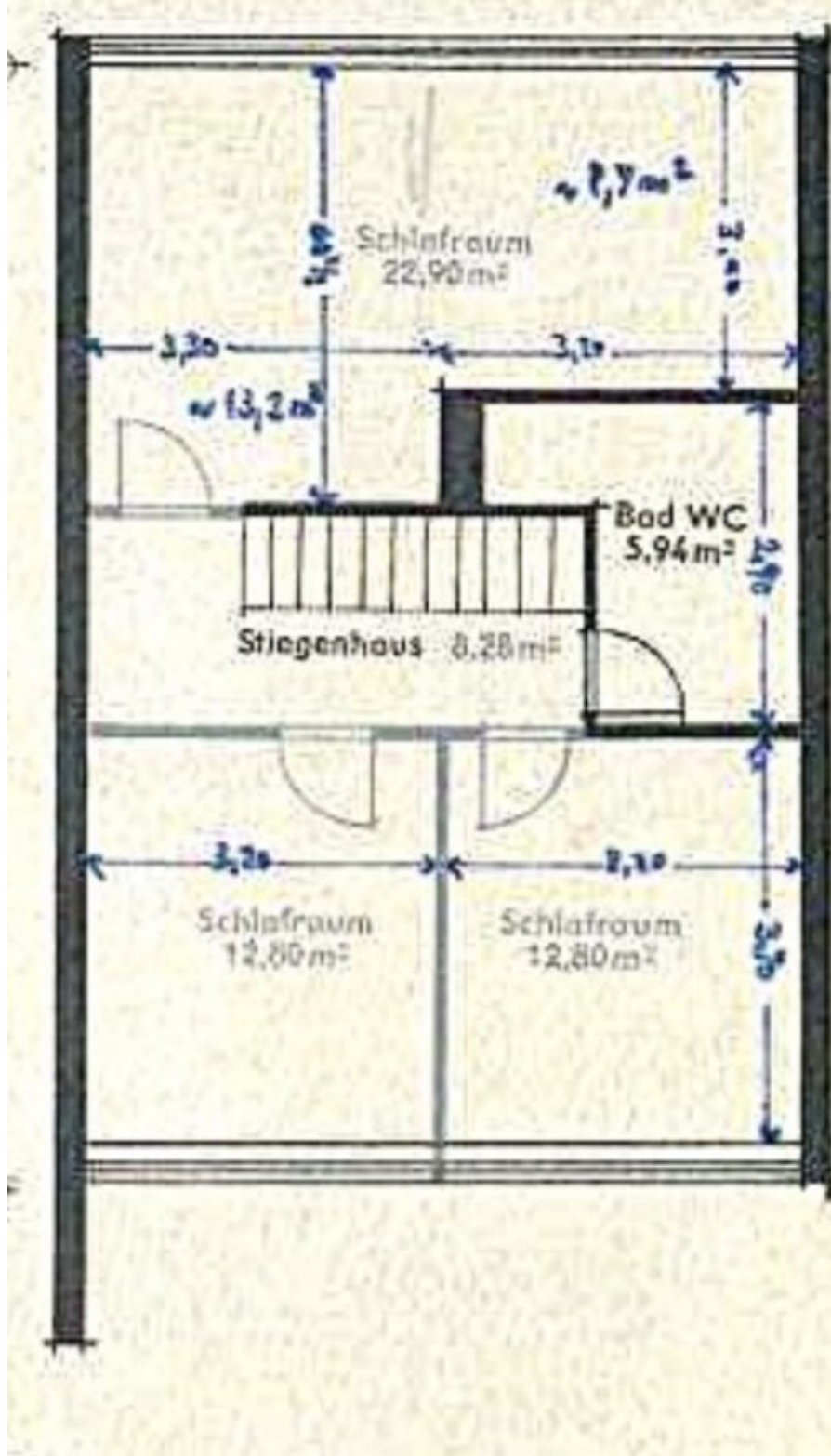
Immobilien

# Erdgeschoß



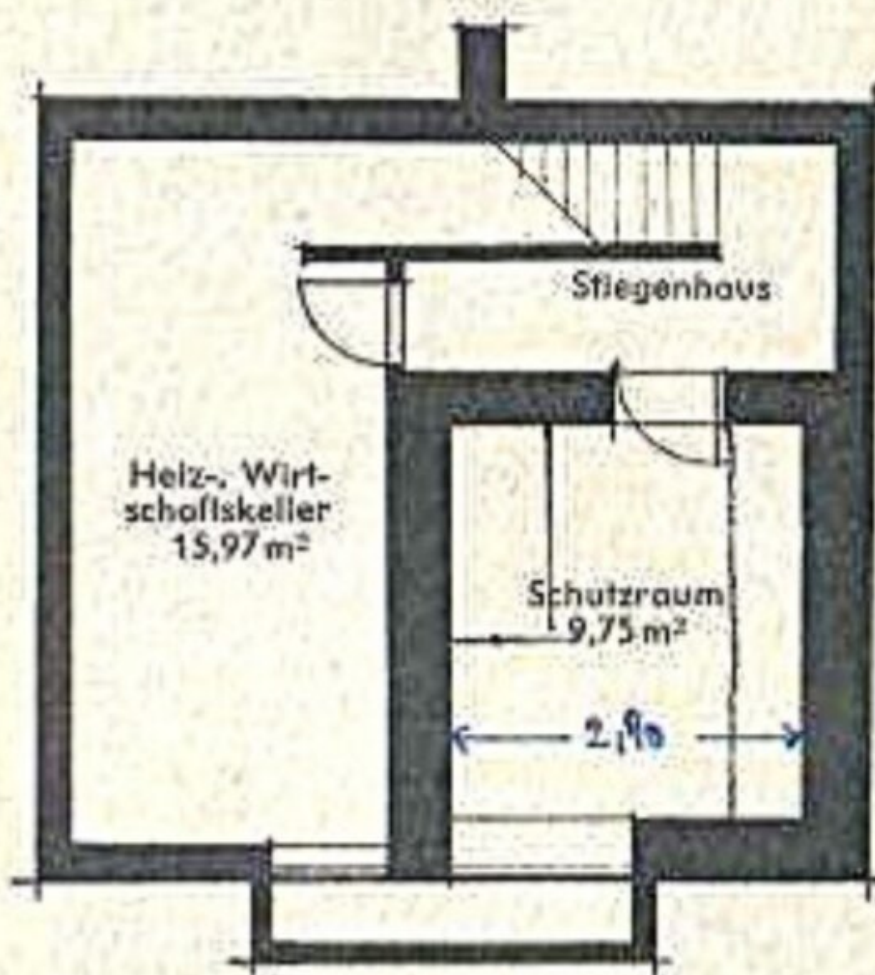


# Obergeschoß





# Keller





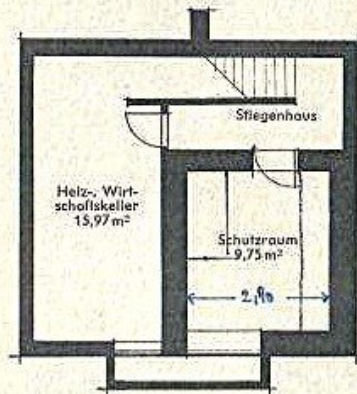
MB

Michael Bajer

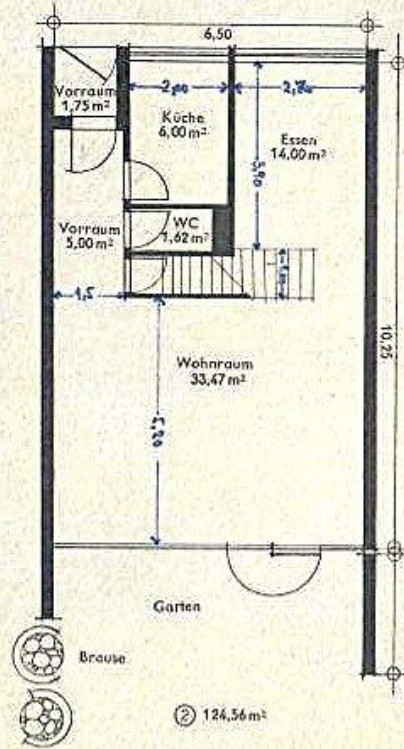
Immobilien

Reihenhaus Type 2 1:100

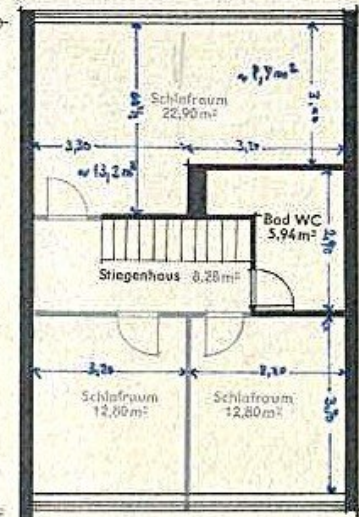
Keller



Erdschoß



Obergeschoß





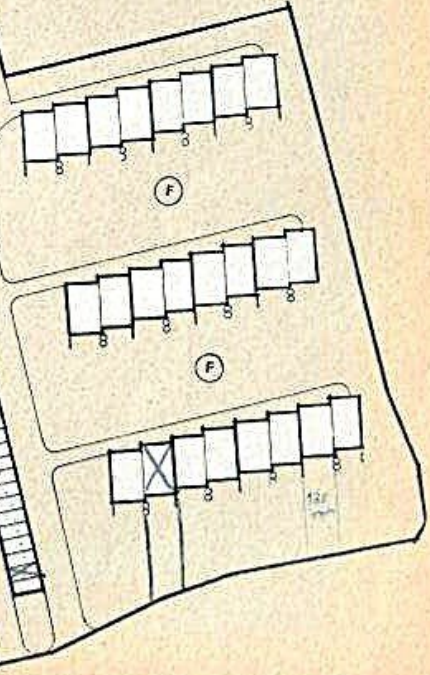
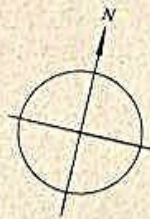
MB

Michael Bajer

Immobilien

Situation 1:1000

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





## Objektbeschreibung

**Niedrige Betriebskosten + pure Privatsphäre im Speckgürtel von Wien!**

**Gemütliches Reihenhaus mit Fernblick – Sonnengrundstück am Föhrenwald in Hinterbrühl**

**Lichtdurchflutetes Reihenhaus in exklusiver Grünruhelage, angrenzend an den Föhrenwald. Genießen Sie ganztägige Sonne, absolute Privatsphäre und ein einzigartiges Wohngefühl mit historischem Charme.**

**Highlights:**

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

**Lage & Infrastruktur:**

- **Ruhige Aussichtslage, gepflegte angenehme Nachbarschaft**
- **BILLA, Kindergärten, Schulen, Musikschule, Ärzte, Restaurants, Tennisplätze, Spielplatz fußläufig**
- **A21-Anschluss: 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