

**++ Pure Privatsphäre im Garten! ++**



Garten

**Objektnummer: 4023**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 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

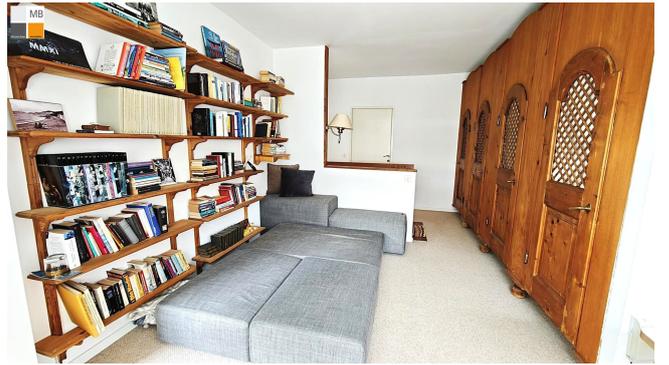
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



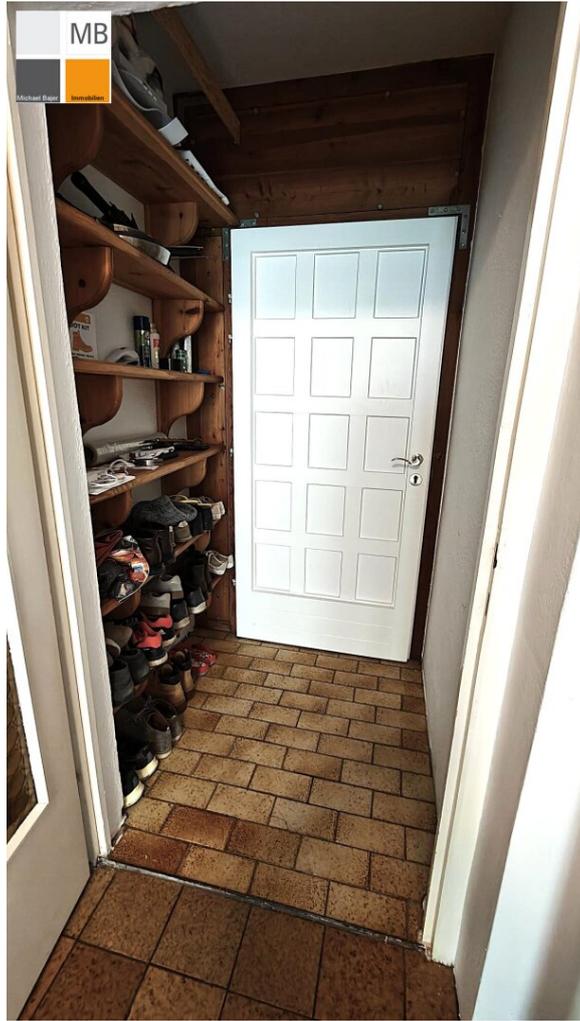








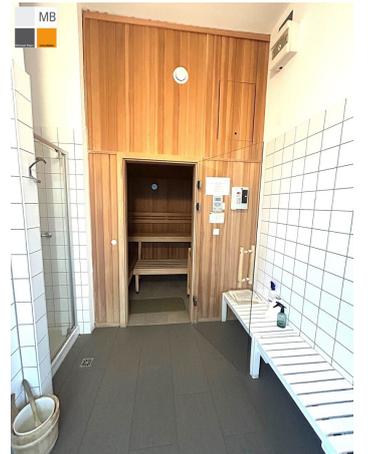














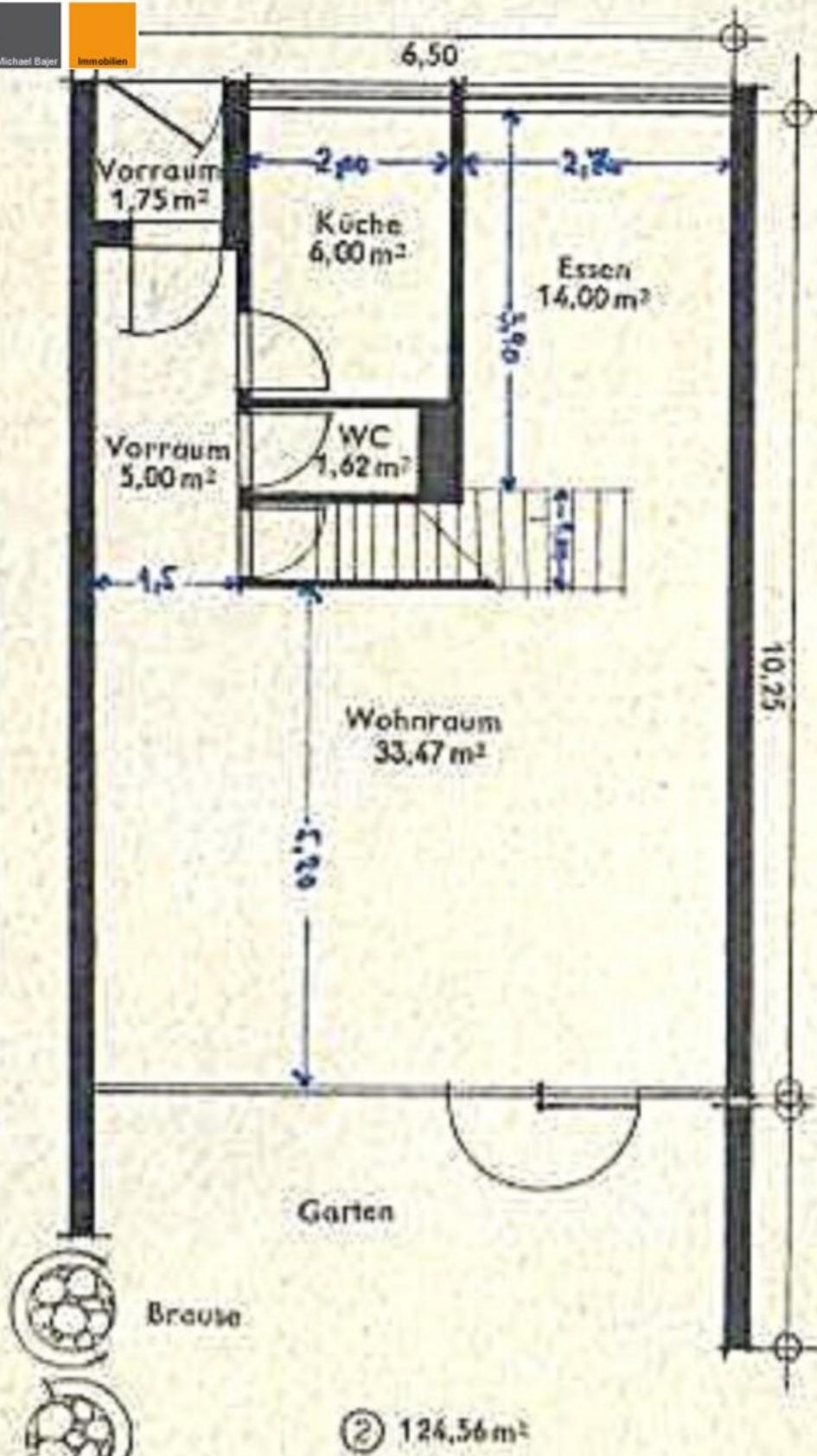


MB

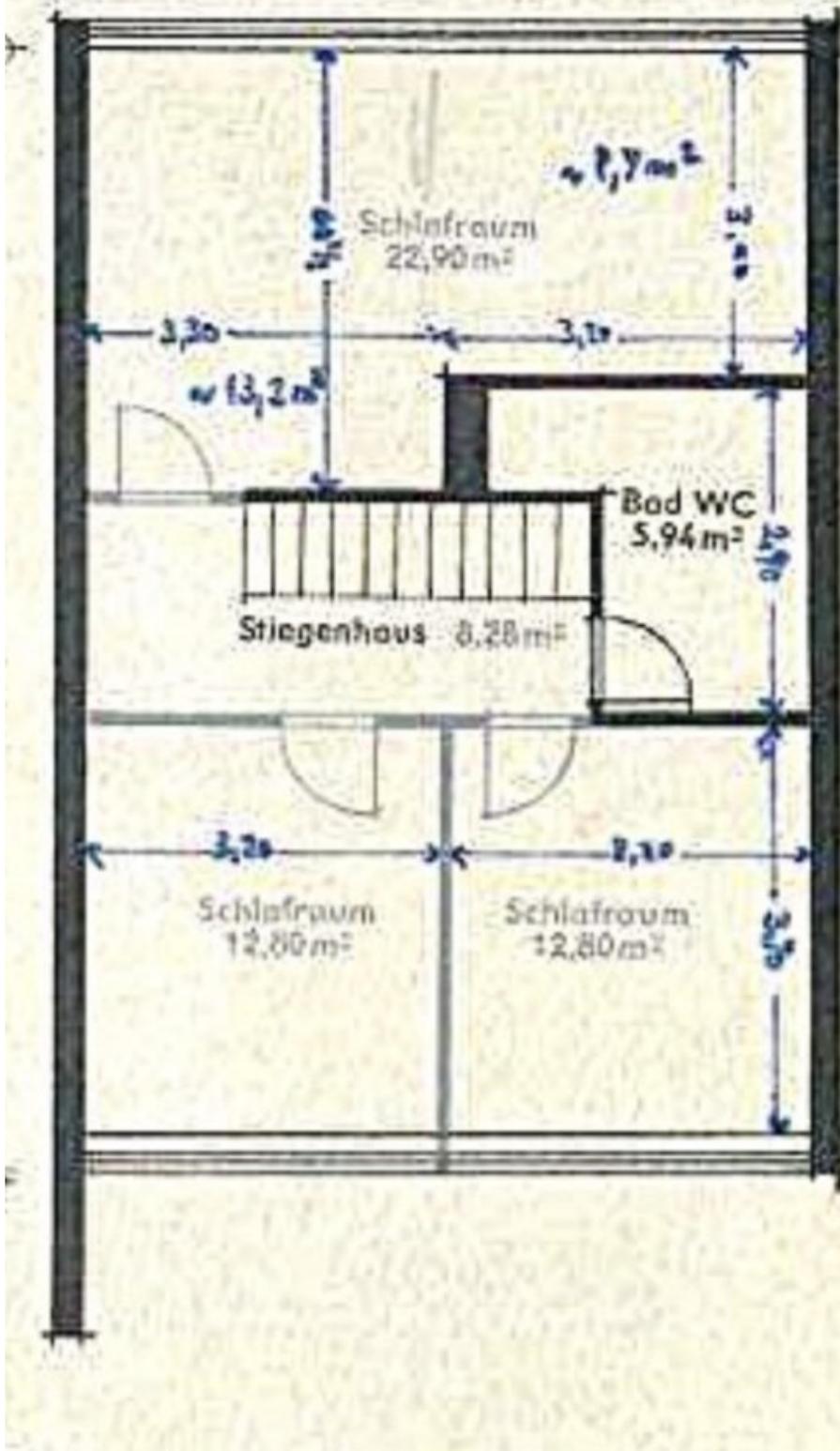
Michael Bayer

Immobilien

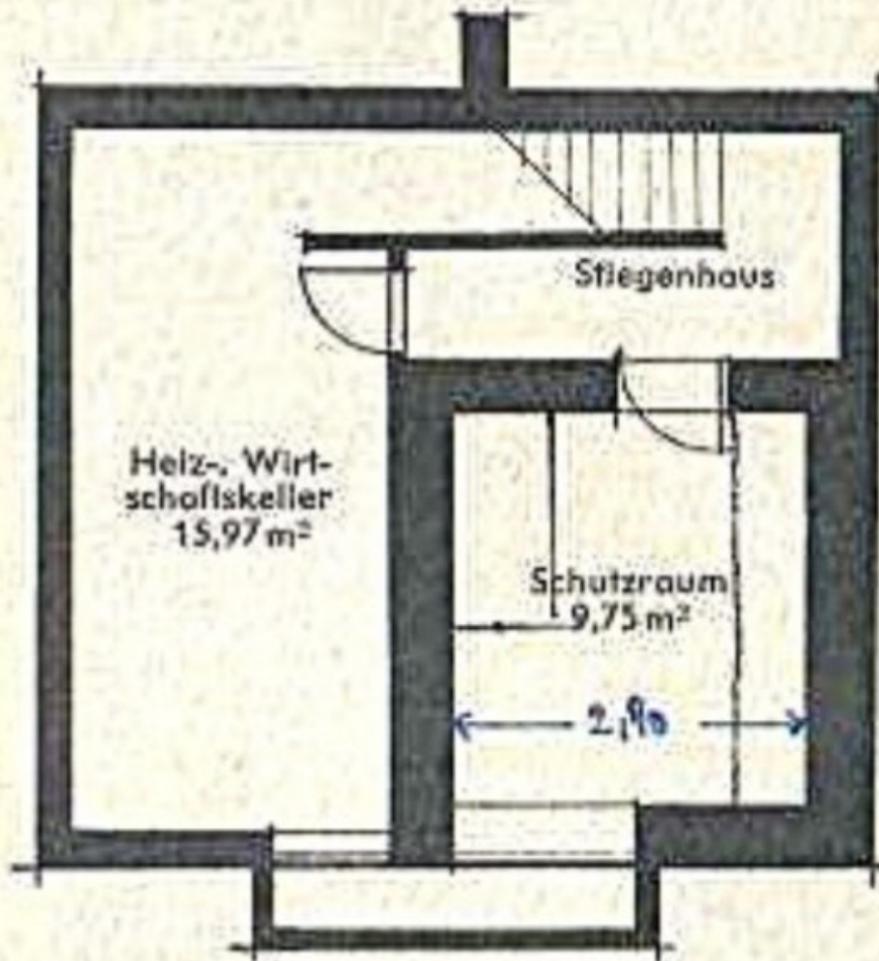
Erdgeschoß



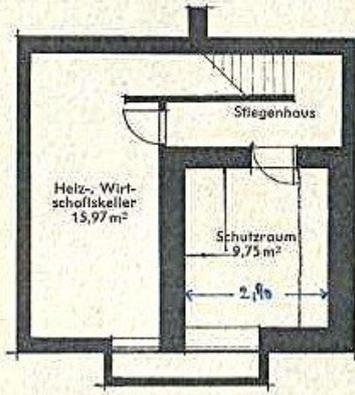
### Obergeschoß



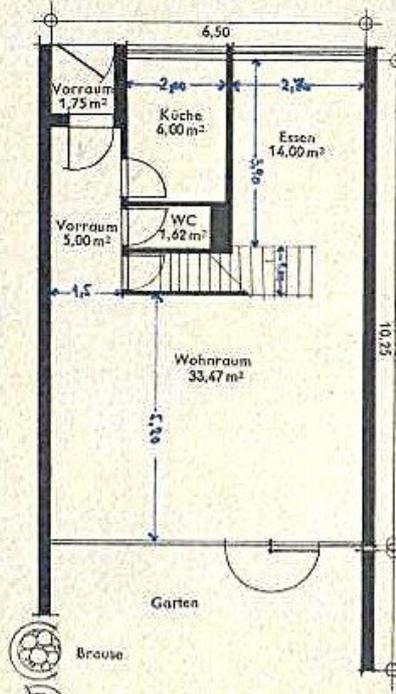
# Keller



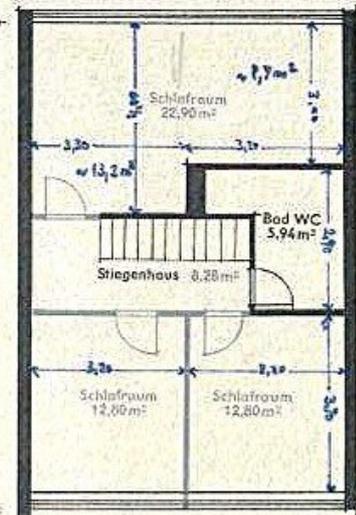
Keller



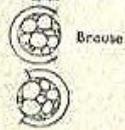
Erdgeschoß



Obergeschoß



Garten



124,56 m²

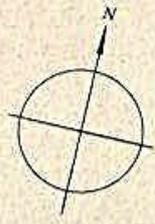
MB

Michael Bajer

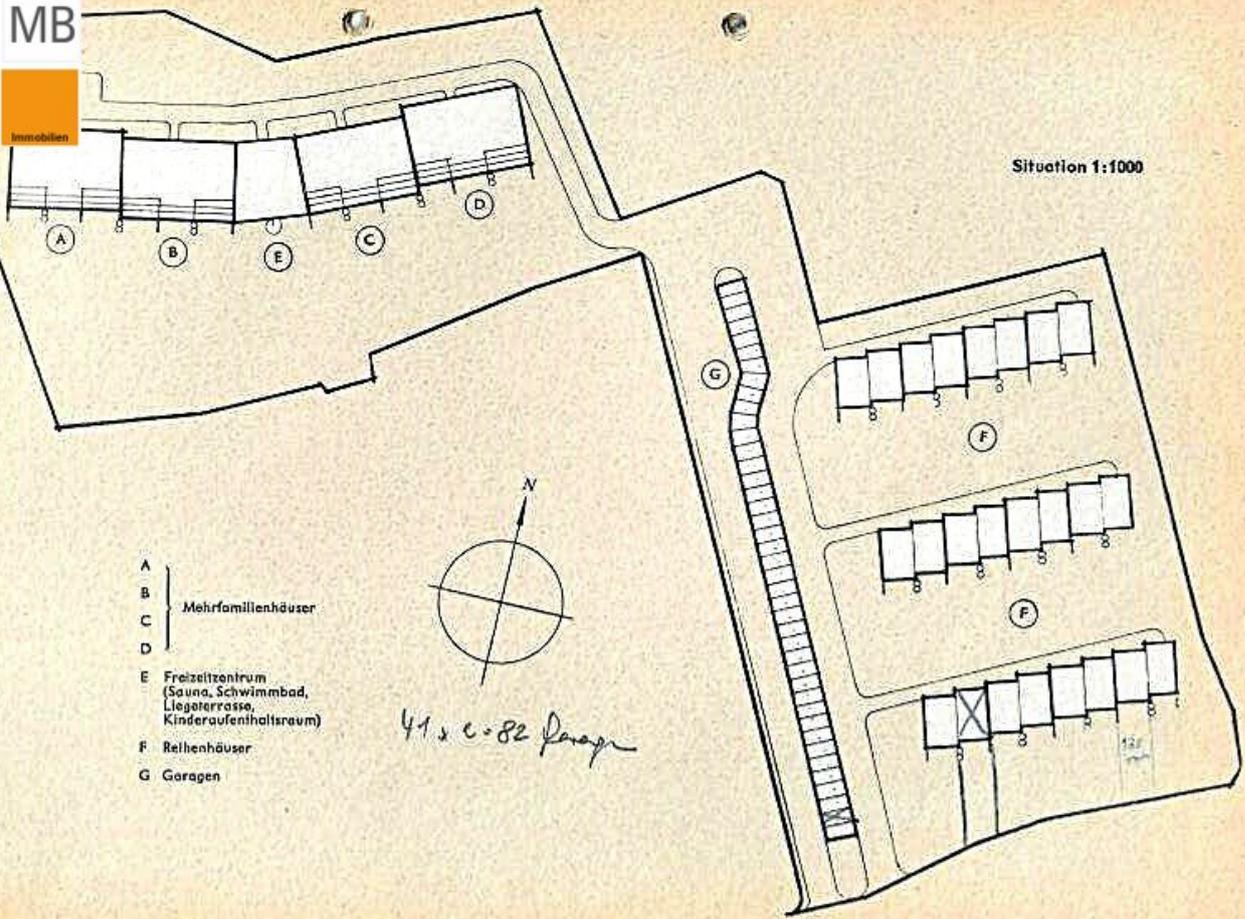
Immobilien

Situation 1: 1000

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



41 x 60,82 Paragen



## Objektbeschreibung

### Endlose Ruhe und das nahe Wien!

- Angrenzend an den Föhrenwald liegt dieses etwas andere, sehr helle Reihenhaus mit historischen Vollholz - Massmöbel in einer feinen Anlage hoch über Hinterbrühl.
- Das Grundstück wird durch die clevere Positionierung des Hauses optimal genutzt: Morgens bis abends genießt der Garten direkte Sonneneinstrahlung.
- Außer Vogelgezwitscher hören Sie hier nichts!
- Die Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen und das offene Wohngefühl den Fotos!
- Das Herzstück des solide gebauten idyllischen Hauses ist der großzügige, nach Süden orientierte Wohn- und Essbereich samt zentralen gemauerten Kamin und großen Fensterfronten sowie die gemütliche Terrasse im idyllischen Garten und herrliche Ruhe
- 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 zum Sonnenbaden
- 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 Gegend.

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](mailto: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