

**++ RESERVIERT! 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 - Reihenhaus
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:	<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













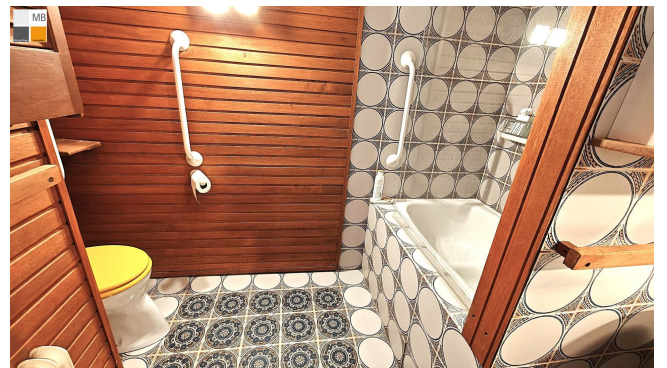








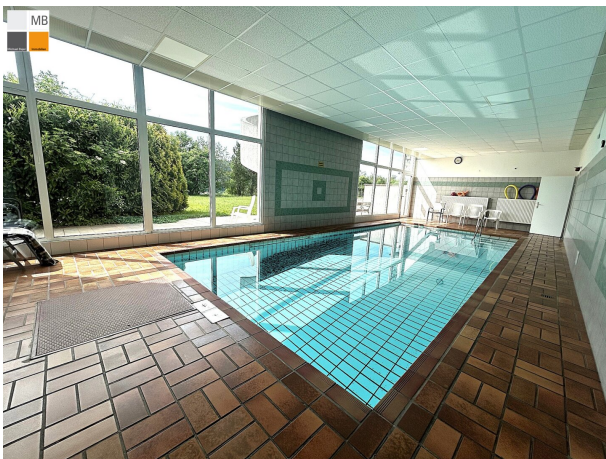








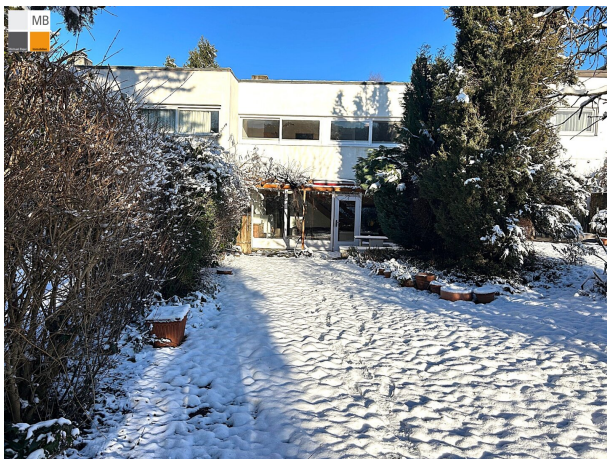




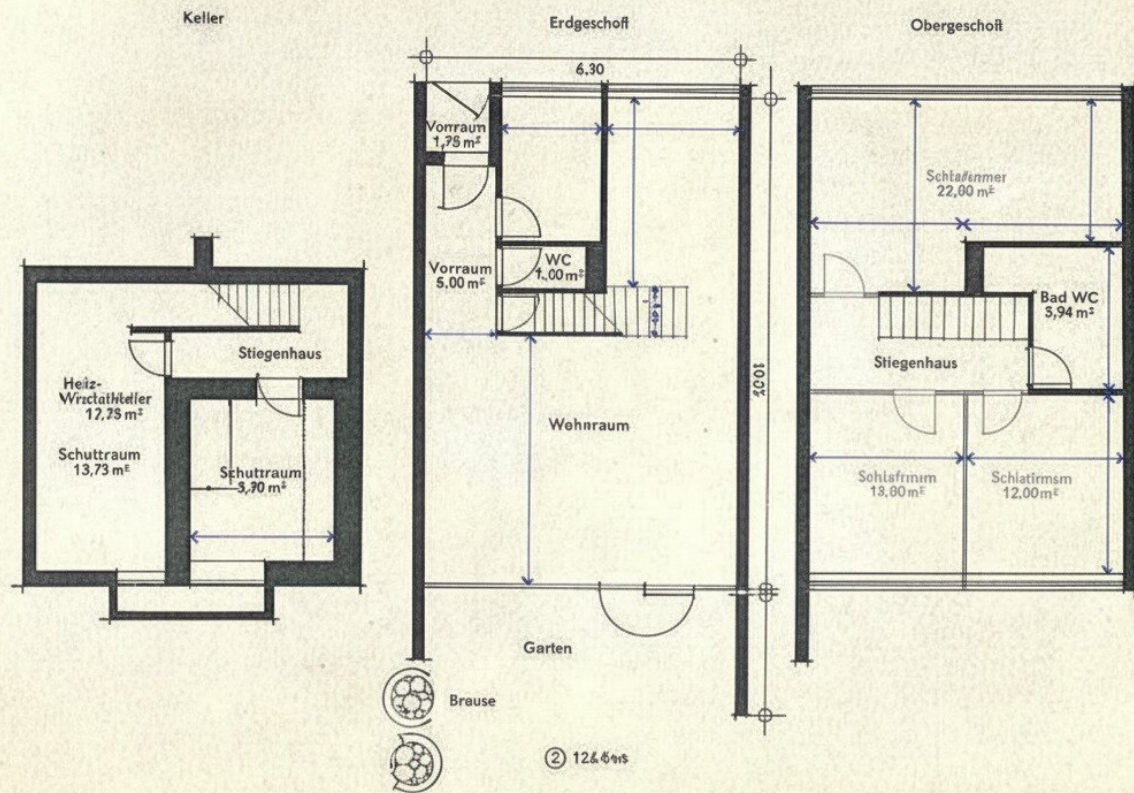














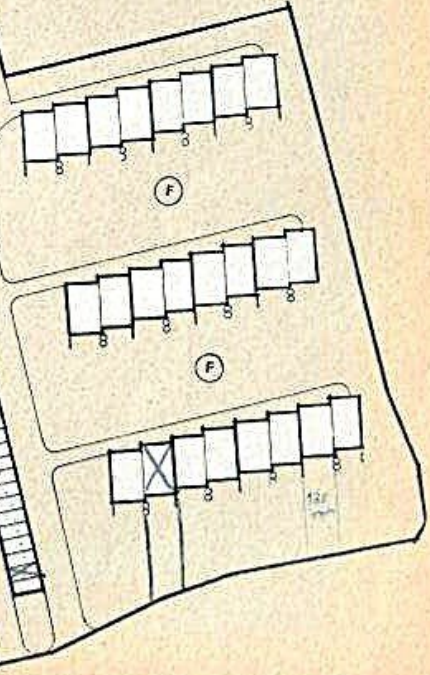
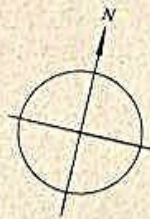
MB

Michael Bajer

Immobilien

Situation 1:1000

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





## **Objektbeschreibung**

### **? Sonniges Reihenhause 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 Reihenhause 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:**

- Reihenhause mit ca. 10 Min. Fahrzeit nach Wien Liesing
- 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 (zirka 10.000 m<sup>2</sup>)

### **? 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