



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 152174

erstellt am : 24.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 630000€

Straße: Waldgasse

2371 Hinterbrühl

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 124m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 150m<sup>2</sup>

Grundfläche: 240m<sup>2</sup>

**++ Lage, Licht & Liebe! ++**



Extravagantes Reihenhaus auf idyllischem Sonnengrund in einzigartiger Grünruhelage!

Das Grundstück wird durch die clevere Positionierung des Hauses optimal genutzt: Morgens bis abends genießt der Garten direkte Sonneneinstrahlung.

Angrenzend an den Föhrenwald liegt dieses etwas andere, sehr helle Reihenhaus mit historischen Vollholz - Massmöbel in einer feinen Anlage hoch über Hinterbrühl.

Ruhige exklusive Nachbarschaft ist hier garantiert: außer Vogelgezwitscher hören Sie hier fast nichts.

Die Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen und das offene Wohngefühl den Fotos!

Das Herzstück des solide gebauten idyllischen Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich samt zentralen gemauerten Kaminofen und großen Fensterfronten Richtung Süden und die gemütliche Terrasse im naturnahen Garten und herrlicher Ruhe, indem Sie pure Privatsphäre genießen!

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

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

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 &lt;500m  
Klinik &lt;3.250m  
Apotheke &lt;750m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;750m  
Höhere Schule &lt;4.000m  
Universität &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;4.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;6.750m  
Straßenbahn &lt;5.000m  
Bahnhof &lt;3.750m  
Autobahnanschluss &lt;1.750m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 240m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 124m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 150m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 131m<sup>2</sup>

hwbkasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 630000€

Nebenkosten: 350€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)