

**Sonniges Traumgrundstück mit PRIVATEM  
SCHWIMMTEICH und BAUPOTENZIAL**



**Objektnummer: 5570/592**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Adresse**

Sparbach

**Art:**

Grundstück - Baugrund Eigenheim

**Land:**

Österreich

**PLZ/Ort:**

2371 Hinterbrühl

**Kaufpreis:**

495.000,00 €

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburgergasse 4 / 7  
1130 Wien

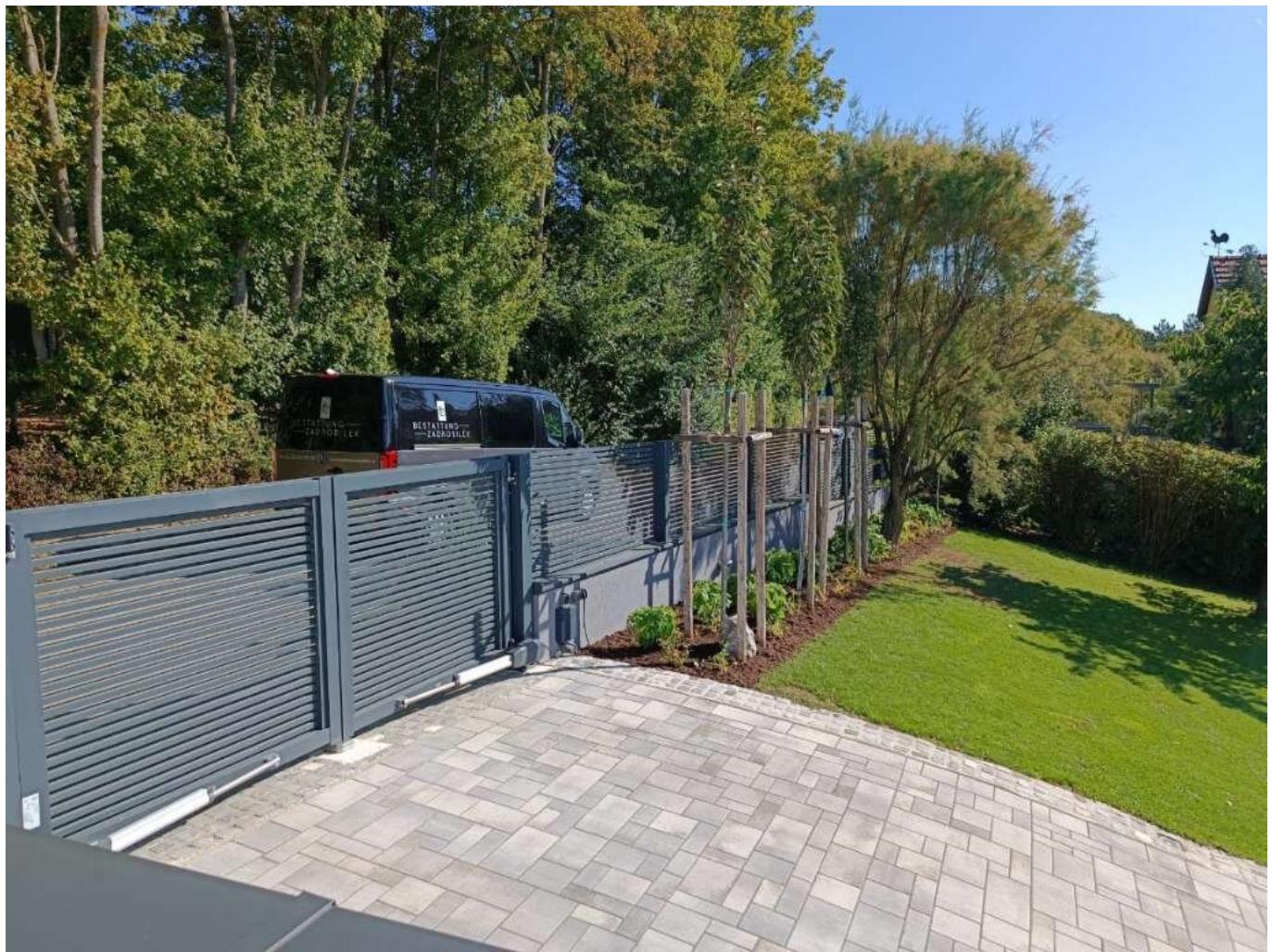
T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Grundstück vereint **Naturidylle und Stadt Nähe**: nur 10 Minuten nach Wien und dennoch ruhig, sonnig und unverbaubar gelegen.

## Eckdaten:

- **1.001 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, Maße sind ungefähr: 20 m × 50 m**
- **Voll aufgeschlossen, alle Abgaben bezahlt**
- Bauland Wohngebiet, offene Bauklasse II
- 20 % Bebauungsdichte – bis zu 200 m<sup>2</sup> Grundfläche + 1–2 Stockwerke
- **Einzel- oder Doppelhaus möglich, kein Bauzwang**
- **Auf dem oberen Grundstücksteil (aktuell Wiese) kann ein Haus oder Doppelhaus mit einer Grundfläche von über 12 x 15 m errichtet werden**

## Highlight: Bereits angelegte Gartenanlage inkl.

- Privater Badeteich/Schwimmteich mit Wasserfall & Steg
- Gepflasterte Einfahrt (5 m), elektrisches Einfahrtstor & Guardi-Zaun
- Automatische Bewässerung & Rasenroboter
- BIOHORT-Gartenhütte
- Liebevolle Bepflanzung mit Bäumen, Hecken & Sträuchern

## Lagevorteile:

- **Sonnige Südhanglage mit Weitblick**

- **Ruhige Anrainerstraße, UNVERBAUBARER BLICK (dahinter befindet sich Schutzgebiet/Grünland)**
- Tierpark Sparbach in Gehweite
- Schnelle Anbindung: Autobahnabfahrt Hinterbrühl, 10 Min. nach Wien

## **Fazit:**

Eines der letzten verfügbaren Grundstücke in Toplage – sofort nutzbar dank hochwertiger Gartengestaltung. Ideal für **Privat** oder **Bauträger**.

Besichtigungen kurzfristig und flexibel möglich!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.750m  
 Apotheke <4.750m  
 Klinik <6.750m  
 Krankenhaus <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
 Kindergarten <2.750m  
 Höhere Schule <5.000m  
 Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
 Bäckerei <3.000m  
 Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
 Geldautomat <4.500m

Polizei <4.250m  
Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <8.250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap