

## **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  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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



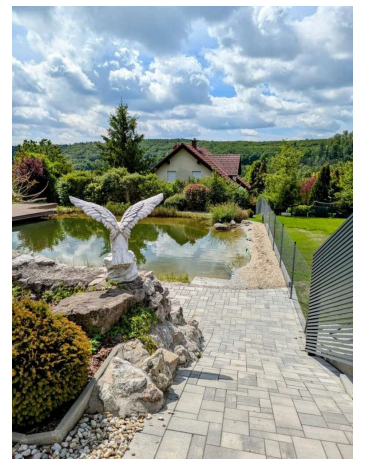
















## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Grundstück vereint **Naturidylle und Stadtnähe**: 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 × 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