

++ Atemraubender Baugrund I MB IMMOBILIEN ++



Traumhafter Sonnenuntrgang

Objektnummer: 4491

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2393 Sparbach
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

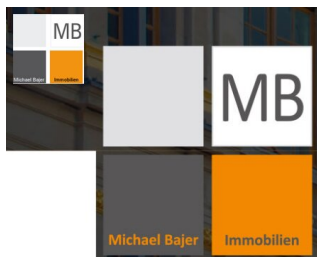
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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







Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

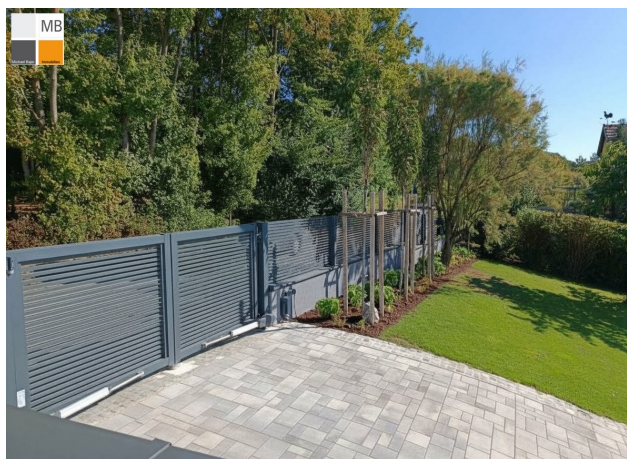
adler@mb-immobilien.at

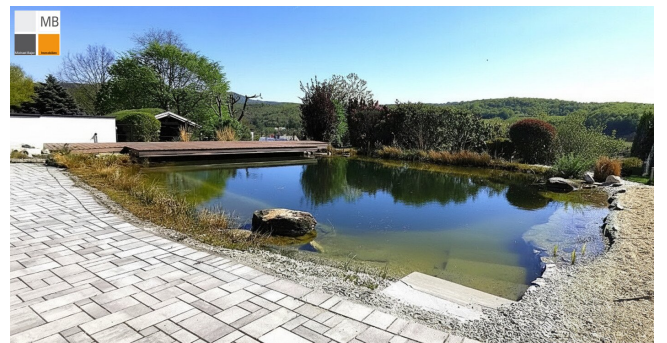
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**











Objektbeschreibung

Einzigartiger Baugrund mit Naturbadeteich, Wasserfall + Lärchenterrassen in traumhafter Grünlage!

Dieses nach Süden ausgerichtete Baugrundstück in Hinterbrühl (Ortsteil Sparbach) ist viel mehr als nur ein Baugrund – es ist hier pure Lebensfreude. Ein privates Refugium mit eigenem Naturbadeteich, repräsentativer Zufahrt und traumhaftem Panoramablick – perfekt für alle, die Naturidylle mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick:

- Grundstückgröße: 1.001 m² voll aufgeschlossen!
- wunderschöner Naturbadeteich – ökologisch, chemiefrei und glasklar
- Luxuriöse Zufahrt mit hochwertiger wunderschöner Pflasterung und neuem Aluminiumzaun für maximal Privatsphäre
- Südhanglage mit Panoramablick über Wiesen und Wälder
- Nur 20 Minuten ins Zentrum Wien
- Elektrisch zu öffnendes Einfahrtstor für bequeme Zufahrt
- Kaufpreis jetzt: EUR 495.000, ab 10. Jänner wieder EUR 535.000!

Garten-Extras:

- Automatische Bewässerungsanlage
- Ein idyllischer Wasserfall mit elegantem Steg lädt zum Verweilen ein, umgeben von majestätischen Bäumen, duftenden Hecken und prachtvollen Sträuchern – ein Gartenparadies, das die Seele berührt.

Bebauungsvorschriften:

- Offene Bebauung BK II, 20 % Bebauungsdichte
- Ideal für eine großzügige Villa, ein massives Holzhaus oder ein Passivhaus.
- Fläche für kulinarische Outdoor-Erlebnisse, entspannte Lounge-Momente, wärmende Feuerstelle und Familienbereich - nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort voller Lebensfreude.“

Besonderes Highlight – Naturbadeteich:

- **Chemiefreies Schwimmerlebnis im eigenen Garten**
- **Ästhetische Landschaftsgestaltung (vor kurzem bepflanzt)**
- **Perfekte Harmonie mit der Umgebung**
- **Einmalige Gelegenheit: Luxus-Baugrundstück mit Naturbadeteich in Toplage nahe Wien. Hier entsteht Ihr privates Paradies – exklusiv, naturnah und perfekt angebunden.**

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Wohnraum sichern:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m

Apotheke <5.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
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 <4.500m
Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <8.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap