

++ Ein Juwel nahe Wien I MB IMMOBILIEN ++



Teichlandschaft

Objektnummer: 4513

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



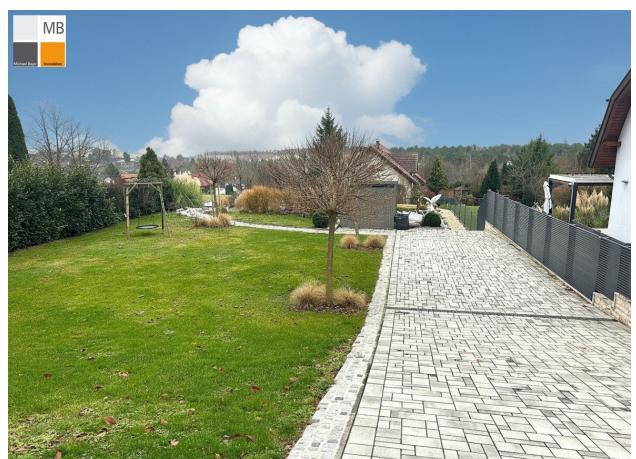
Roswitha Adler

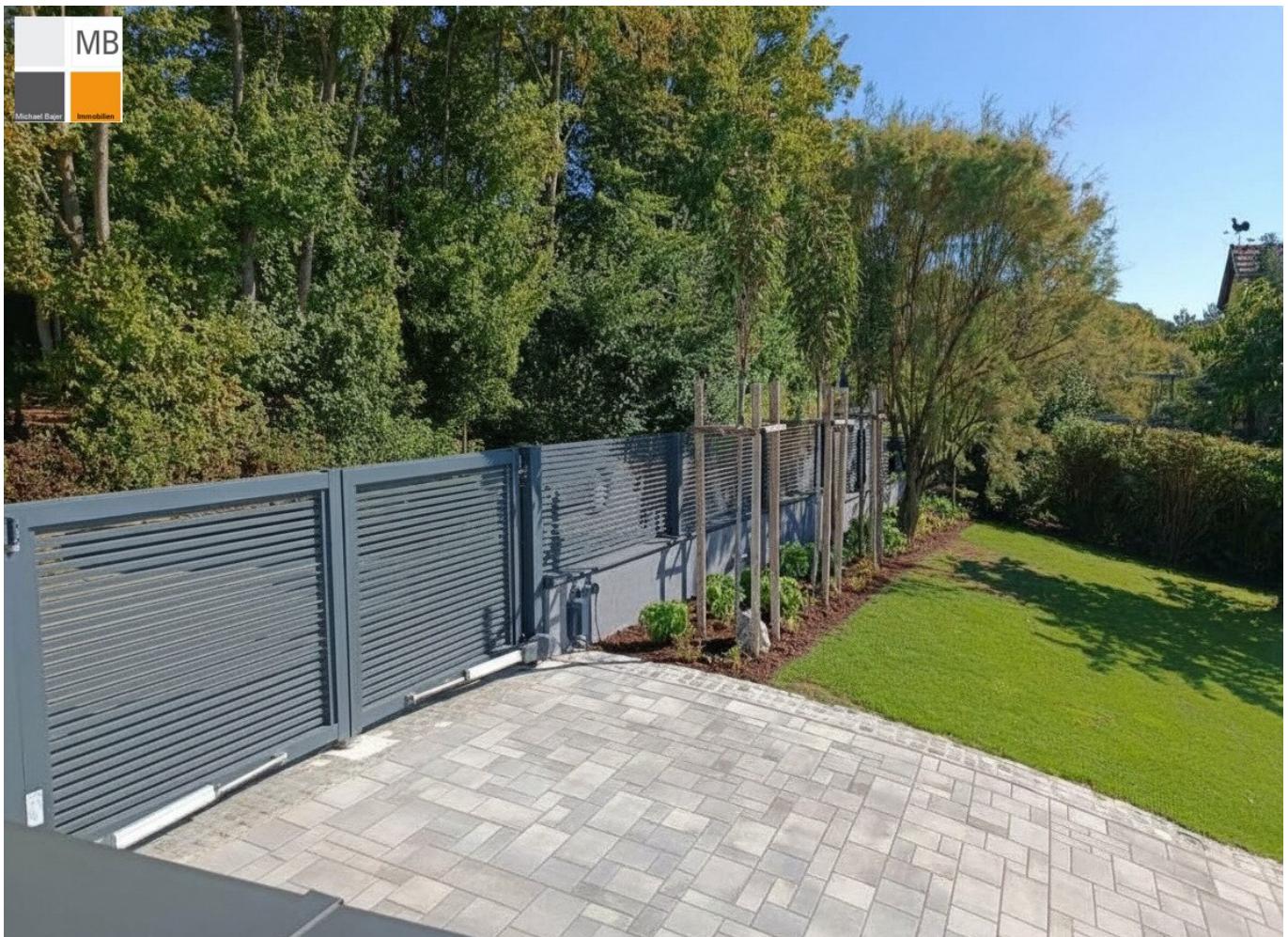
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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









MB
Michael Bauer Immobilien

Immobilie zu kaufen!

Roswitha Adler
0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.



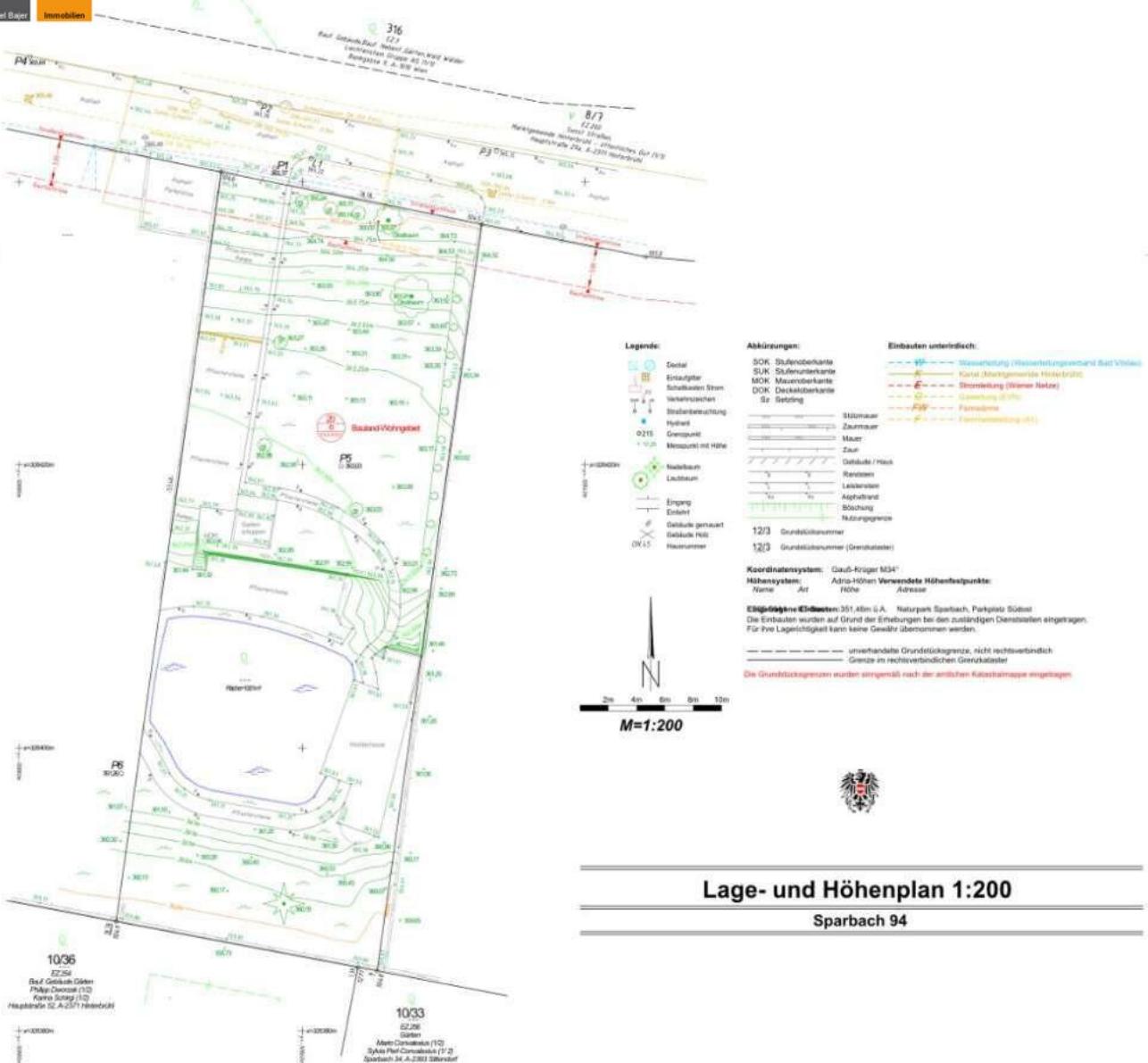




MB

Michael Bajer

Immobilien



Lage- und Höhenplan 1:200

Sparbach 94

Objektbeschreibung

Weihnachtsaktion bis 10. Jänner 2026!

Exklusiver Baugrund mit wunderschönem kristallklarem Naturbadeteich!

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 und die Nähe zu Wien brauchen.

Highlights auf einen Blick:

- **Grundstücksgröße: 1.001 m² voll aufgeschlossen!**
- **wunderschöner Naturbadeteich – ökologisch, chemiefrei und glasklar**
- **Luxuriöse Zufahrt mit hochwertiger wunderschöner Pflasterung mit neuem Alu-Zaun von Guardi für maximale Privatsphäre**
- **Südhanglage mit Panoramablick über Wiesen und Wälder**
- **Nur 20 Minuten ins Zentrum Wien**
- **Elektrisch zu öffnendes Einfahrtstor für bequeme Zufahrt**
- **Kaufpreis ist Verhandlungsbasis!**

Garten-Extras:

- **wunderschöner neu bepflanzter Garten**
- **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.**
- **Gartengerätehaus**

Bebauungsvorschriften:

- **Offene Bebauung BK II, 20 % Bebauungsdichte**
- **Ideal für eine großzügige Villa, ein massives Holzblockhaus 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 - Sie werden begeistert sein!

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.

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 <2.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <4.000m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap