

**++ Atemraubendes Bauland mit einzigartiger Fernsicht +  
eigenem Badeteich I MB IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4531**

**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

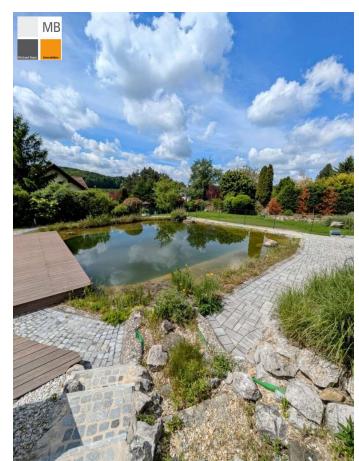
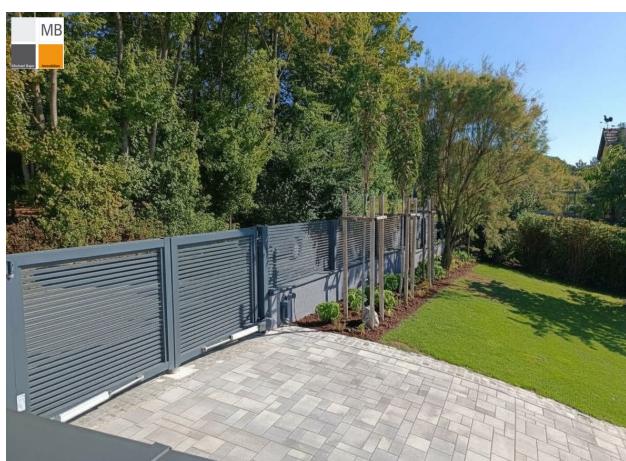
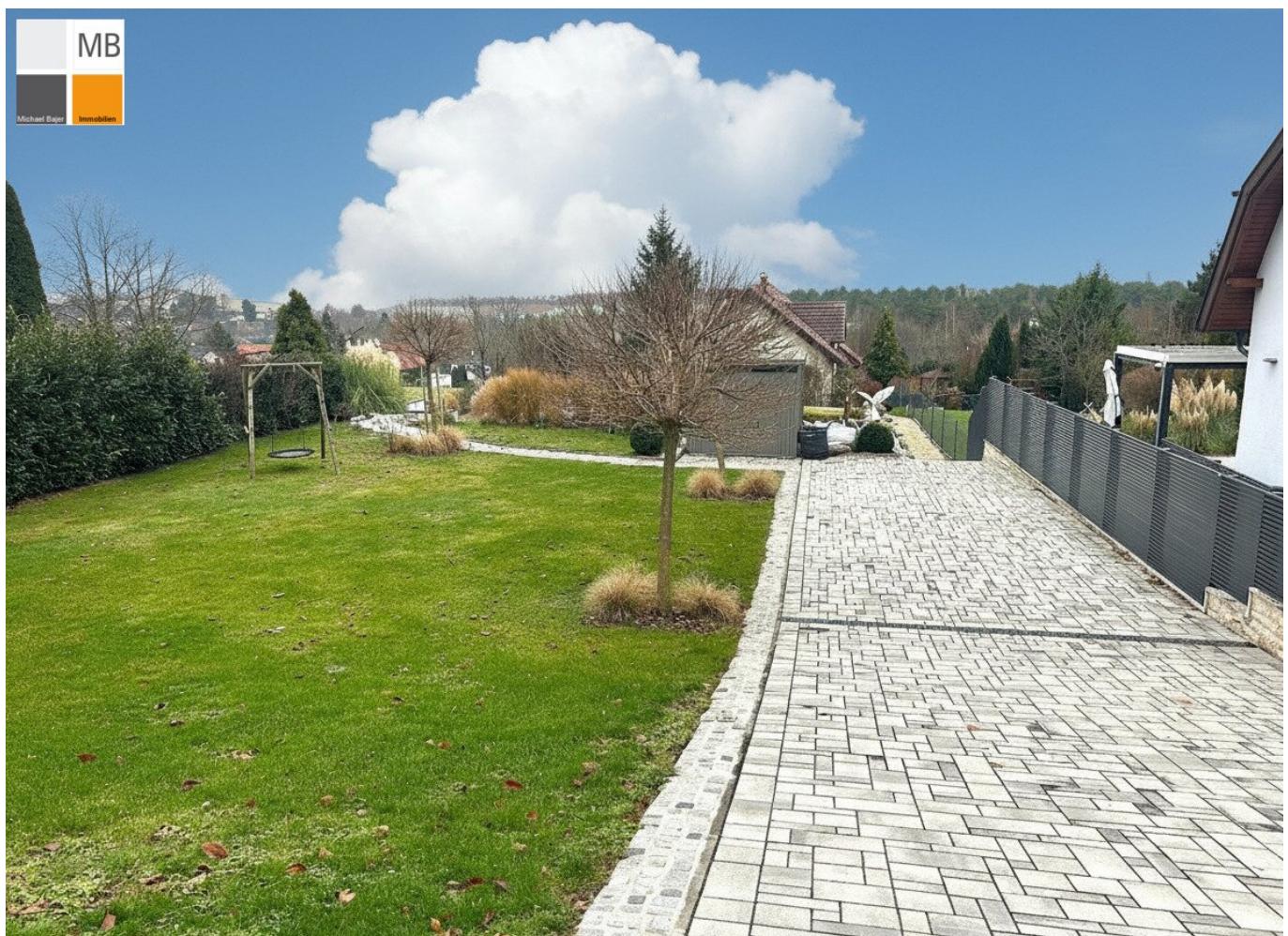
Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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

















## Objektbeschreibung

### +++ Weihnachtsaktion bis 10. Jänner! +++

Dieses nach Süden ausgerichtete Baugrundstück in Hinterbrühl (Ortsteil Sparbach) ist viel mehr als nur ein Baugrund – es ist hier pure Lebensfreude. Ein außergewöhnlicher Naturbadeteich mit traumhafter Liegeterrasse und repräsentativer Zufahrt - vollkommen in die Umgebung integriert.

Ein traumhafter Panoramablick Richtung Süden – perfekt für alle, die Naturidylle mit der Nähe zu Wien verbinden möchten.

#### Highlights auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: 1.001 m<sup>2</sup> voll aufgeschlossen!
- wunderschöner Naturbadeteich – ökologisch, chemiefrei und glasklar
- Luxuriöse Zufahrt mit hochwertiger wunderschöner Pflasterung
- Neuer Guardi - Zaun für maximale Privatsphäre
- Südhanglage mit Panoramablick über Wiesen und Wälder
- Nur 20 Minuten ins Zentrum Wiens
- Elektrisch zu öffnendes Einfahrtstor für bequeme Zufahrt
- Kaufpreis ist Verhandlungsbasis!

#### 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.
- Gartengerätehaus

#### Bebauungsvorschriften:

- Offene Bebauung BK II, 20 % Bebauungsdichte
- Ideal für eine großzügige Villa, ein Holzblockhaus oder 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 Wohntraum sichern:**

**Roswitha Adler**

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

**Email: [adler@mb-immobilien.at](mailto: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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <4.500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap