

**++ Ein Juwel im Wienerwald | MB IMMOBILIEN ++**



Teichlandschaft

**Objektnummer: 4541**

**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

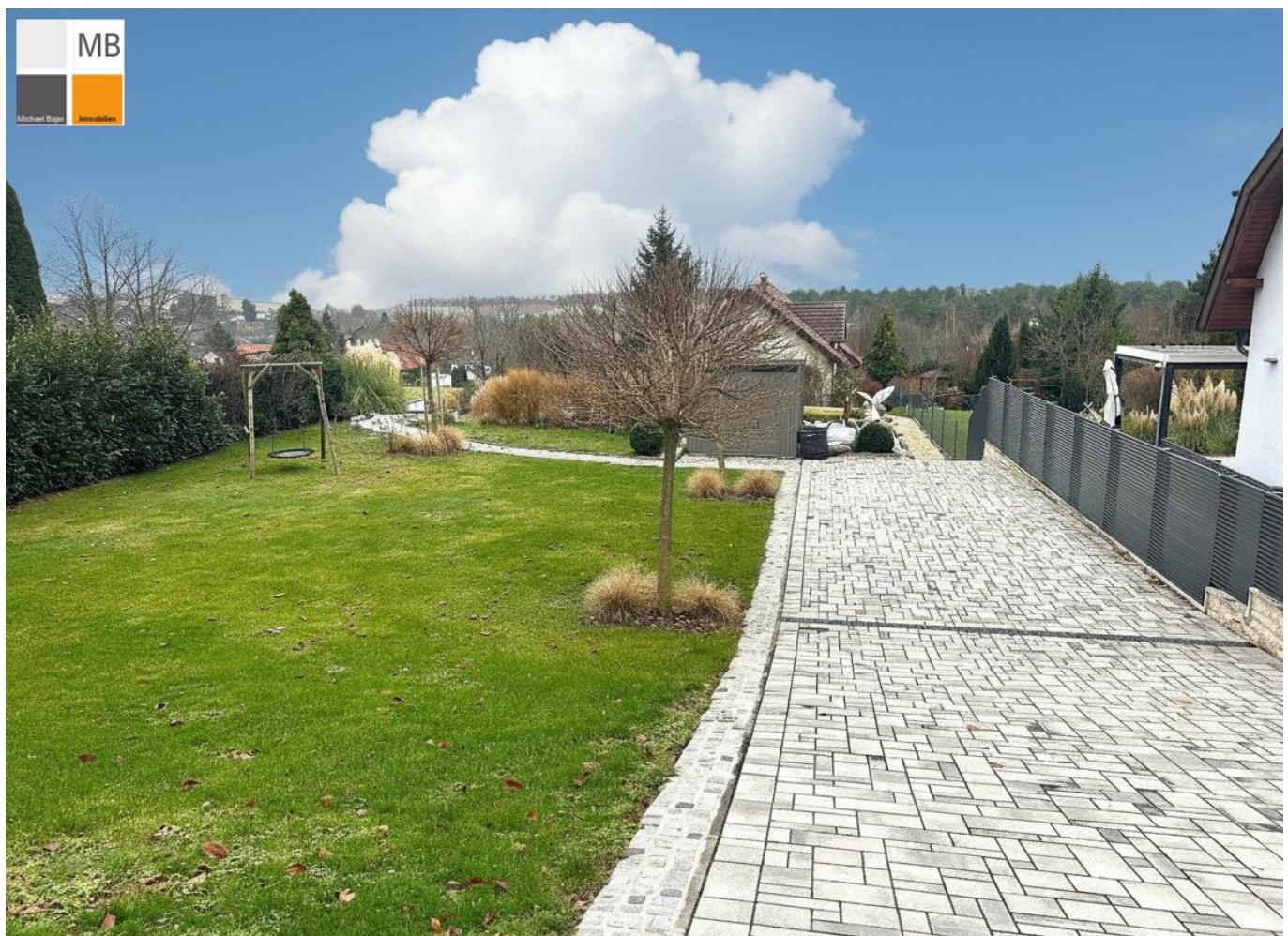
H +43 676 45 54 267

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









**MB**  
Michael Bayer Immobilien

**MB**  
Michael Bayer Immobilien

Ihre Maklerin im Wienerwald!

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.





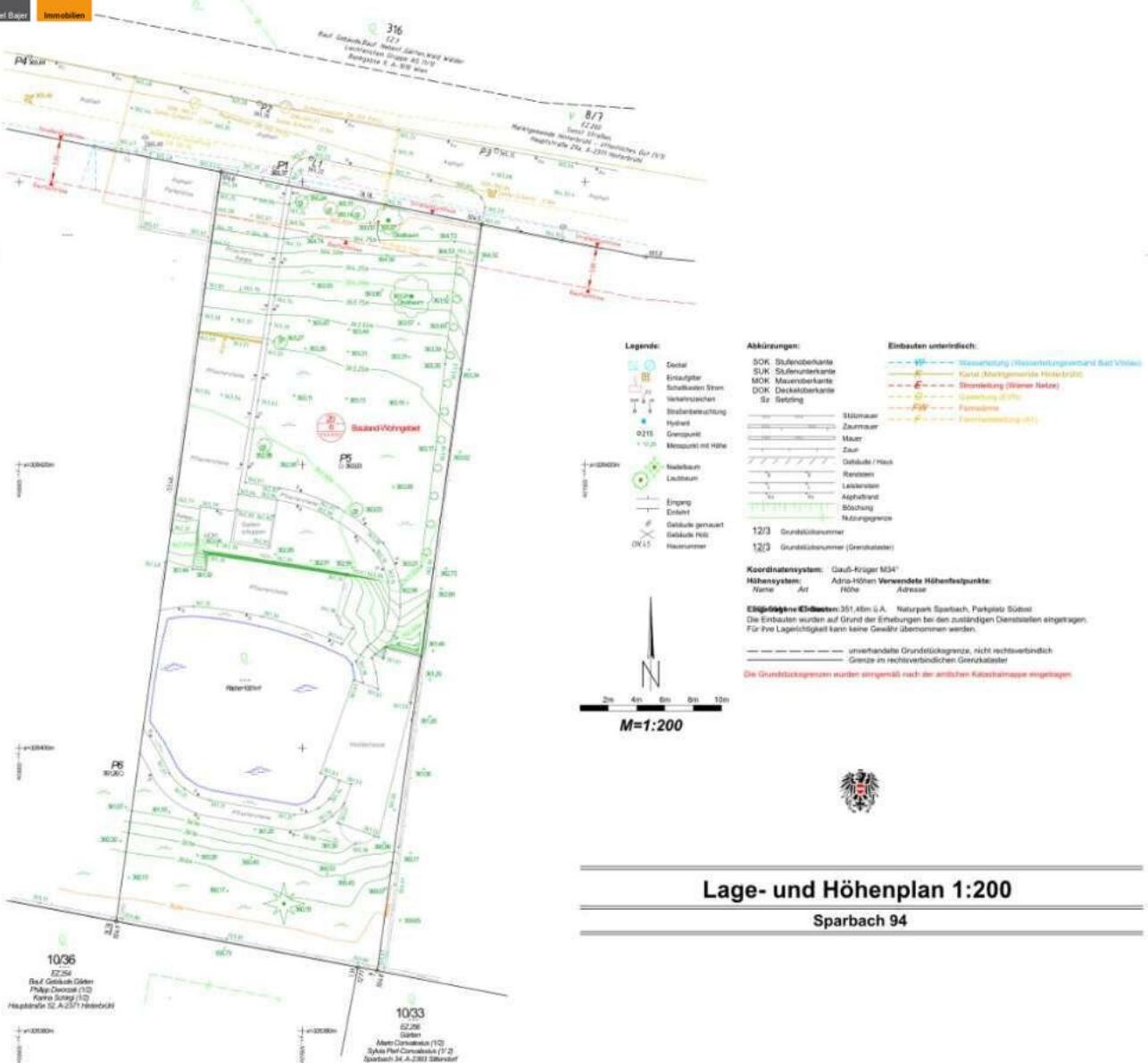




MB

Michael Bajer

Immobilien



## Lage- und Höhenplan 1:200

Sparbach 94

## **Objektbeschreibung**

### **Atemraubender 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 m<sup>2</sup> 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](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.

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 <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