

++ 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

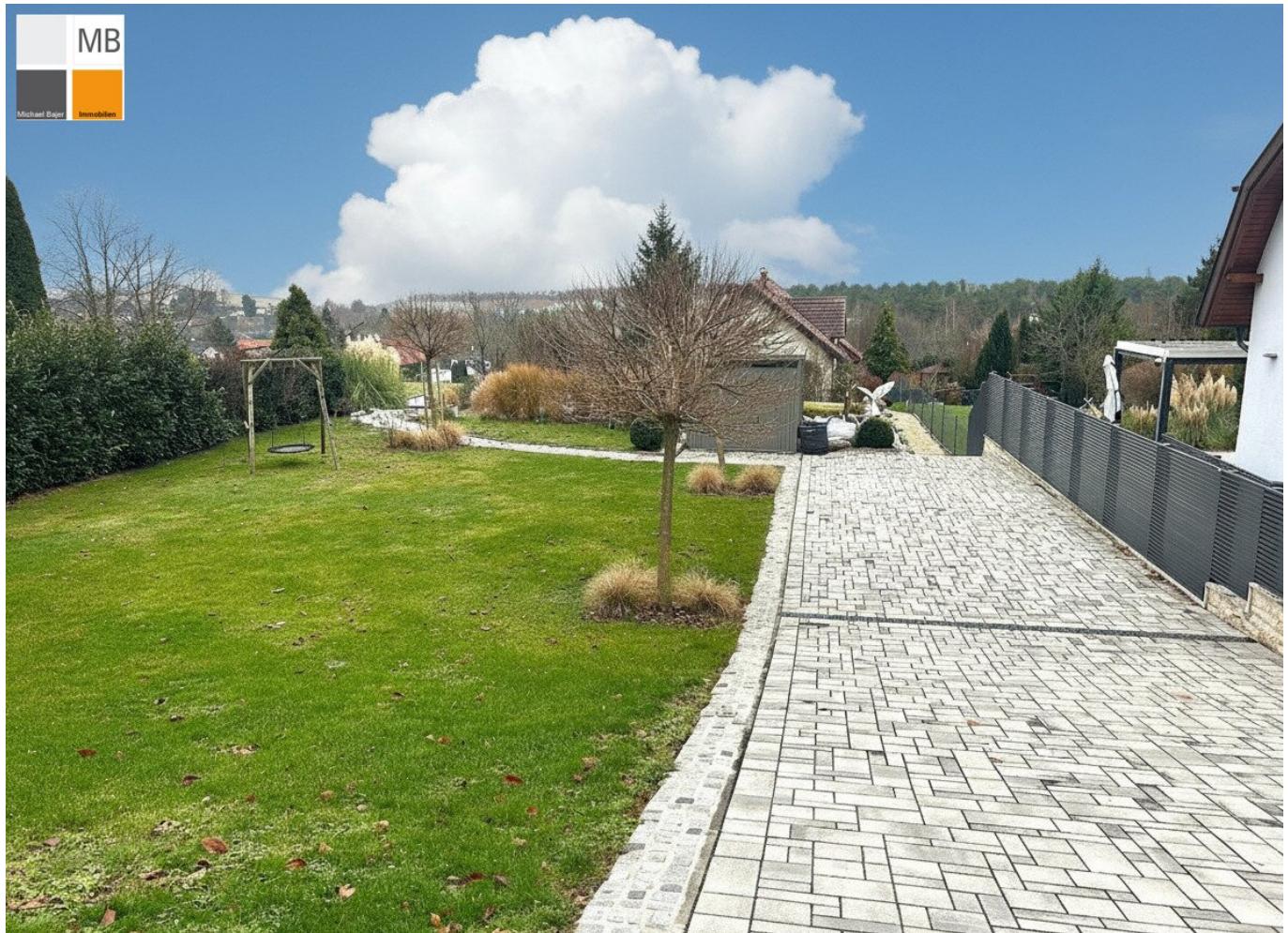
H +43 676 45 54 267

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



Legende:

- Dental
- Erstgärtner
- Schallkasten Stein
- Verkehrszeichen
- Stadtentzugsung
- Hydrant
- Grenzpunkt mit Höhe
- Nahbaum
- Lachbaum
- Einweg
- Entnahm
- Gebäude genau
- Gebäude teil
- Haussnummer

Akkurierungen:

- SOK: Stufenoberkante
- SOK: Außenunterkante
- MM: Mauermarkante
- DOK: Deckeloberkante
- G: Setzung
- Stützmauer
- Zaunmauer
- Mauer
- Zau
- Dachkante / Heck
- Randstein
- Leitkante
- Aufschliff
- Böschung
- Nutzungsgrenze

Einbauten unterirdisch:

- Wasserleitung (Wasserleitungswand Betontrichter)
- Kanal (Müllabwasserkanal)
- Stromleitung (Wiener Netze)
- Gasleitung (G 70)
- Fernwärme
- Fernwasserleitung (W1)

Koordinatensystem: Gauß-Krüger 1954
Höhenystem: Adria-Höhen Verwendete Höhenfestpunkte:
Name Art Höhe Adresse

Erstgärtner EB-Büro: 316 Alm L.A. Naturpark Sparbach, Parkplatz Süden
Die Einbauten wurden auf Grund der Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen eingetragen.
Für ihre Lagegenauigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

unverhandelte Grundstücksgrenze, nicht rechtswirksam!
Grenze im rechtswirksamen Grenzurkaster!

Die Grundstücksgrenzen wurden strengnäss nach der amtlichen Katastrophäpe eingetragen.



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 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.

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