

**++ Vielleicht der schönste Bauplatz mit glasklarem  
Schwimmteich! I MB IMMOBILIEN ++**



**Objektnummer: 4542**

**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.

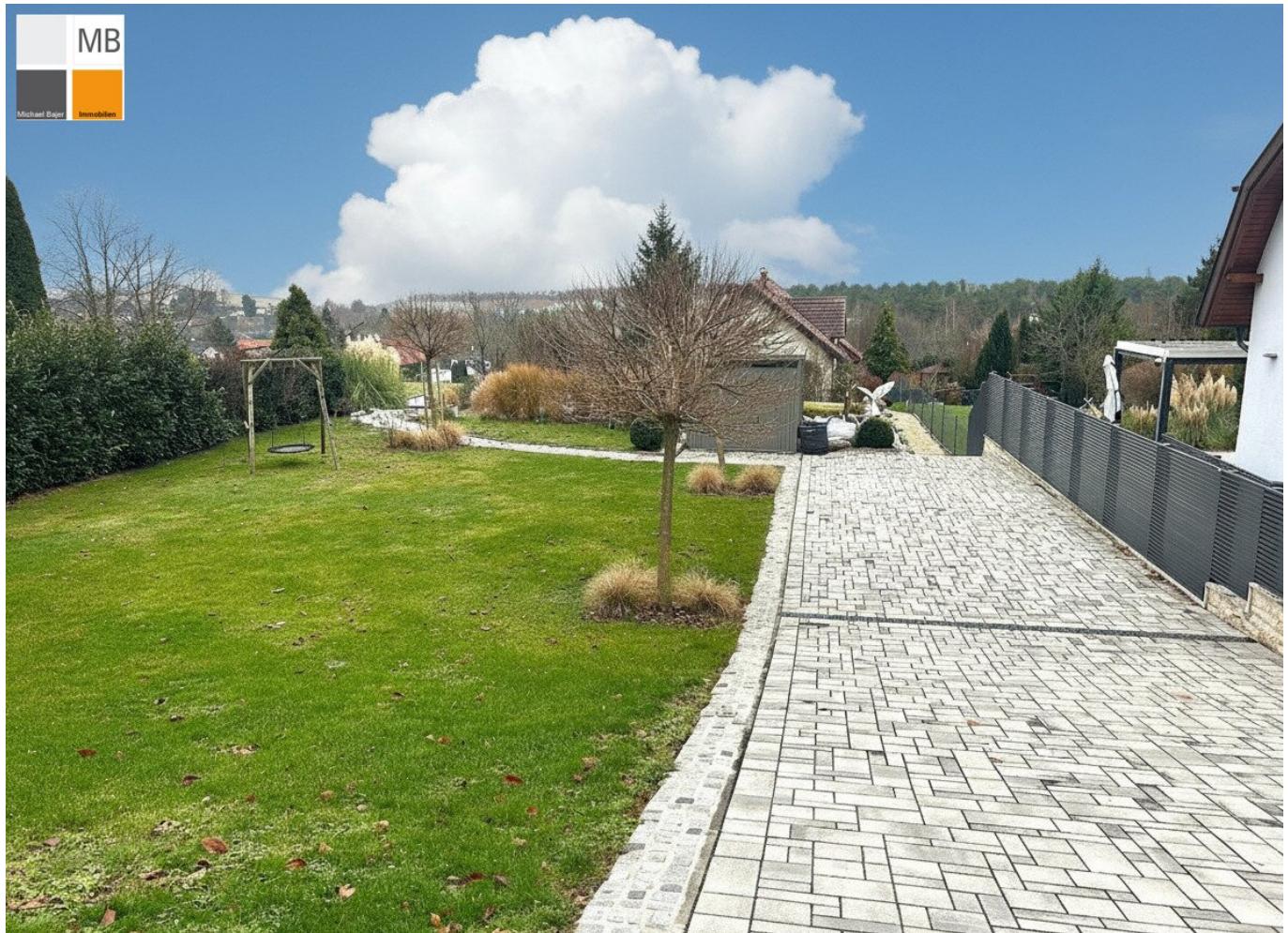


MB

Michael Bäuerle Immobilien







MB Michael Beyer Immobilien

MB Michael Beyer Immobilien

Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

**0676 / 455 42 67**

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.











## Objektbeschreibung

### Einzigartiger Südgrund im Speckgürtel von Wien!

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
- Bus 264: 20 min zum Bahnhof Mödling
- 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.**

**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 <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