

**++ 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

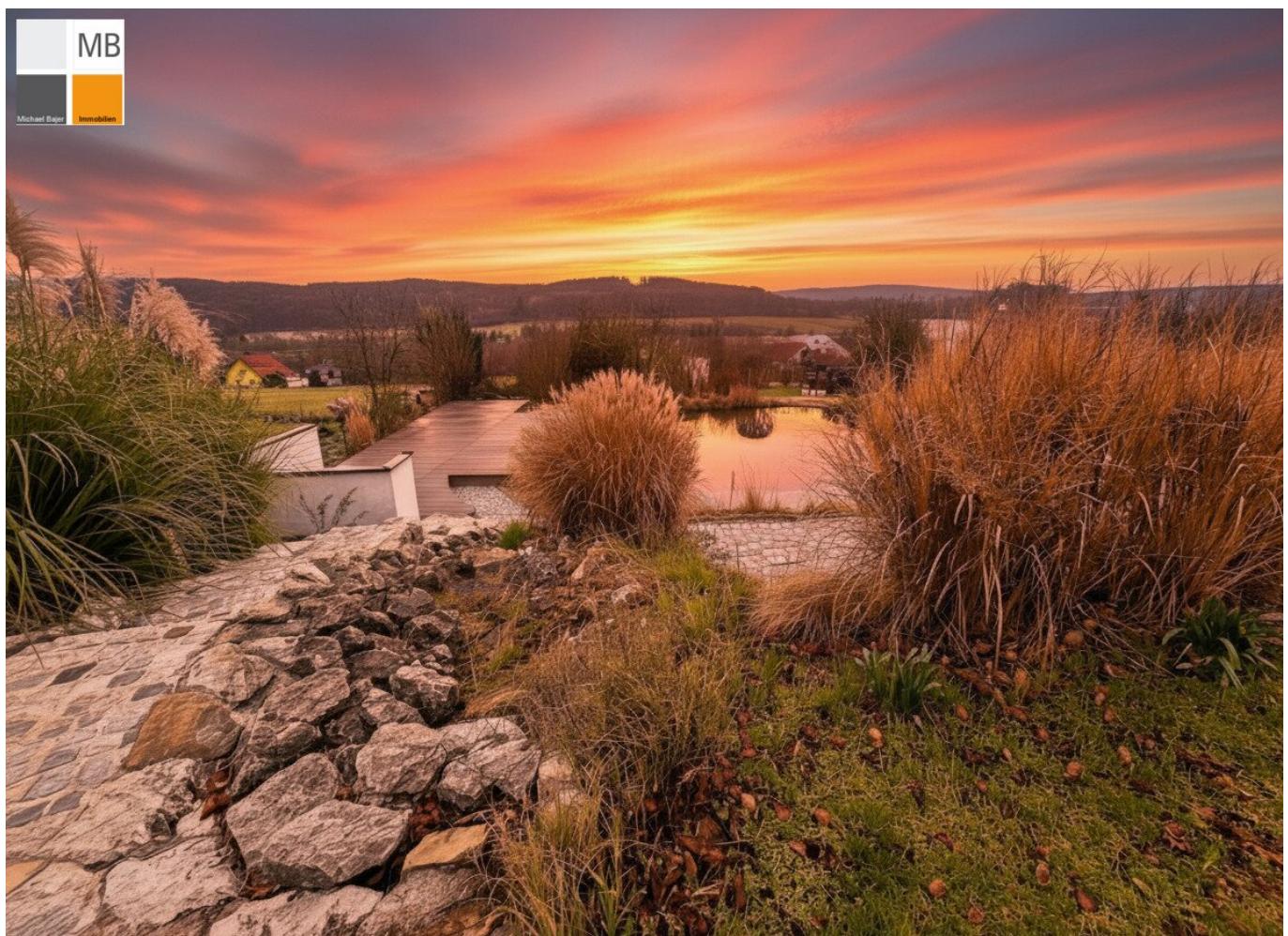
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

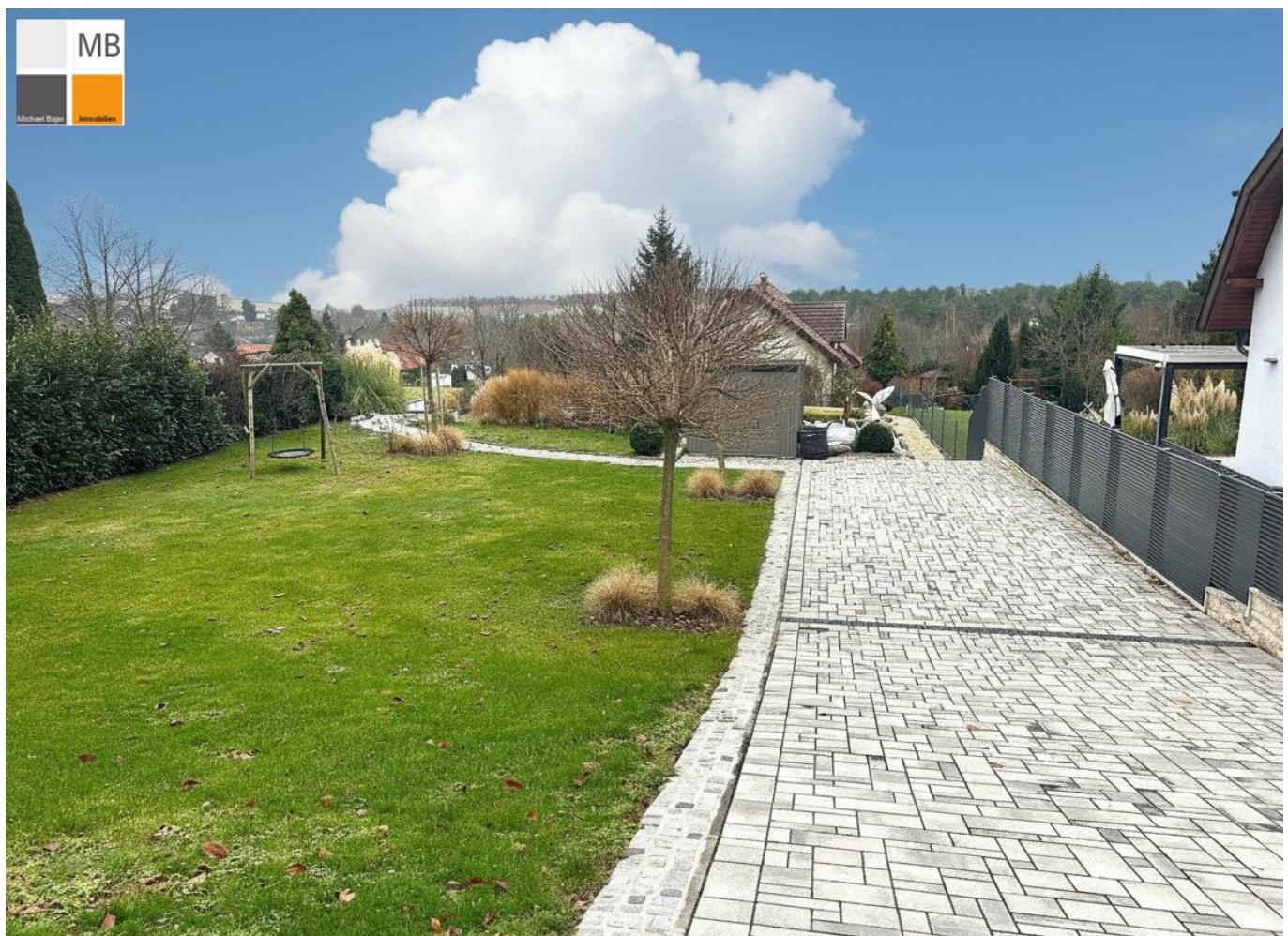
H +43 676 45 54 267

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









MB
Michael Bayer Immobilien

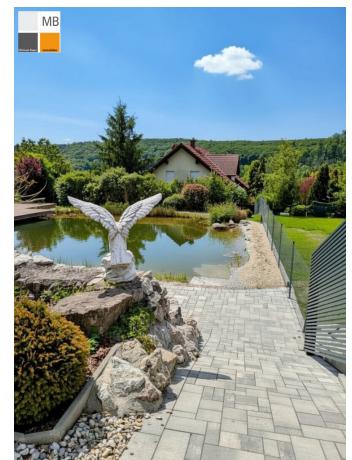
MB
Michael Bayer Immobilien

Ihre Maklerin im Wienerwald!

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

Mehr Leistung. Mehr Mensch.











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 m² 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

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