

Sonniges Traumgrundstück mit PRIVATEM SCHWIMMTEICH und BAUPOTENZIAL



Objektnummer: 5570/592

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sparbach
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

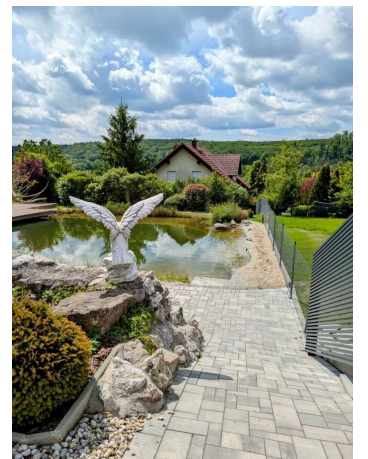
T +43 6605195782

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











Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Grundstück vereint **Naturidylle und Stadtnähe**: nur 10 Minuten nach Wien und dennoch ruhig, sonnig und unverbaubar gelegen.

Eckdaten:

- **1.001 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**, Maße sind ungefähr: 20 m × 50 m
- **Voll aufgeschlossen, alle Abgaben bezahlt**
- Bauland Wohngebiet, offene Bauklasse II
- 20 % Bebauungsdichte – bis zu 200 m² Grundfläche + 1–2 Stockwerke
- **Einzel- oder Doppelhaus möglich, kein Bauzwang**
- **Auf dem oberen Grundstücksteil (aktuell Wiese) kann ein Haus oder Doppelhaus mit einer Grundfläche von über 12 × 15 m errichtet werden**

Highlight: Bereits angelegte Gartenanlage inkl.

- Privater Badeteich/Schwimmteich mit Wasserfall & Steg
- Gepflasterte Einfahrt (5 m), elektrisches Einfahrtstor & Guardi-Zaun
- Automatische Bewässerung & Rasenroboter
- BIOHORT-Gartenhütte
- Liebevolle Bepflanzung mit Bäumen, Hecken & Sträuchern

Lagevorteile:

- **Sonnige Südhanglage mit Weitblick**

- **Ruhige Anrainerstraße, UNVERBAUBARER BLICK (dahinter befindet sich Schutzgebiet/Grünland)**
- Tierpark Sparbach in Gehweite
- Schnelle Anbindung: Autobahnabfahrt Hinterbrühl, 10 Min. nach Wien

Fazit:

Eines der letzten verfügbaren Grundstücke in Toplage – sofort nutzbar dank hochwertiger Gartengestaltung. Ideal für **Privat** oder **Bauträger**.

Besichtigungen kurzfristig und flexibel möglich!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.750m
Apotheke <4.750m
Klinik <6.750m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.750m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <4.500m

Polizei <4.250m

Post <4.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <8.250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap