

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



Teichlandschaft

**Objektnummer: 4541**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

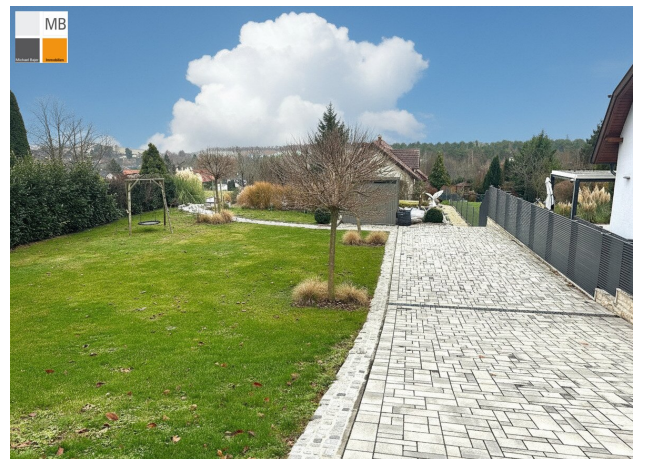
H +43 676 45 54 267

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

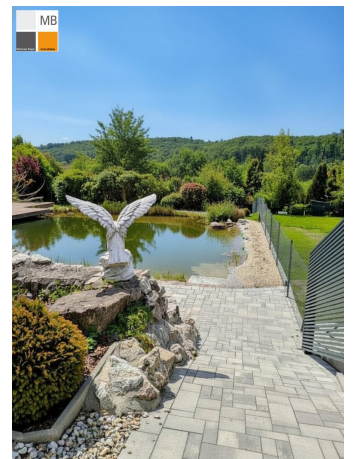






















**Immobilie zu kaufen!**

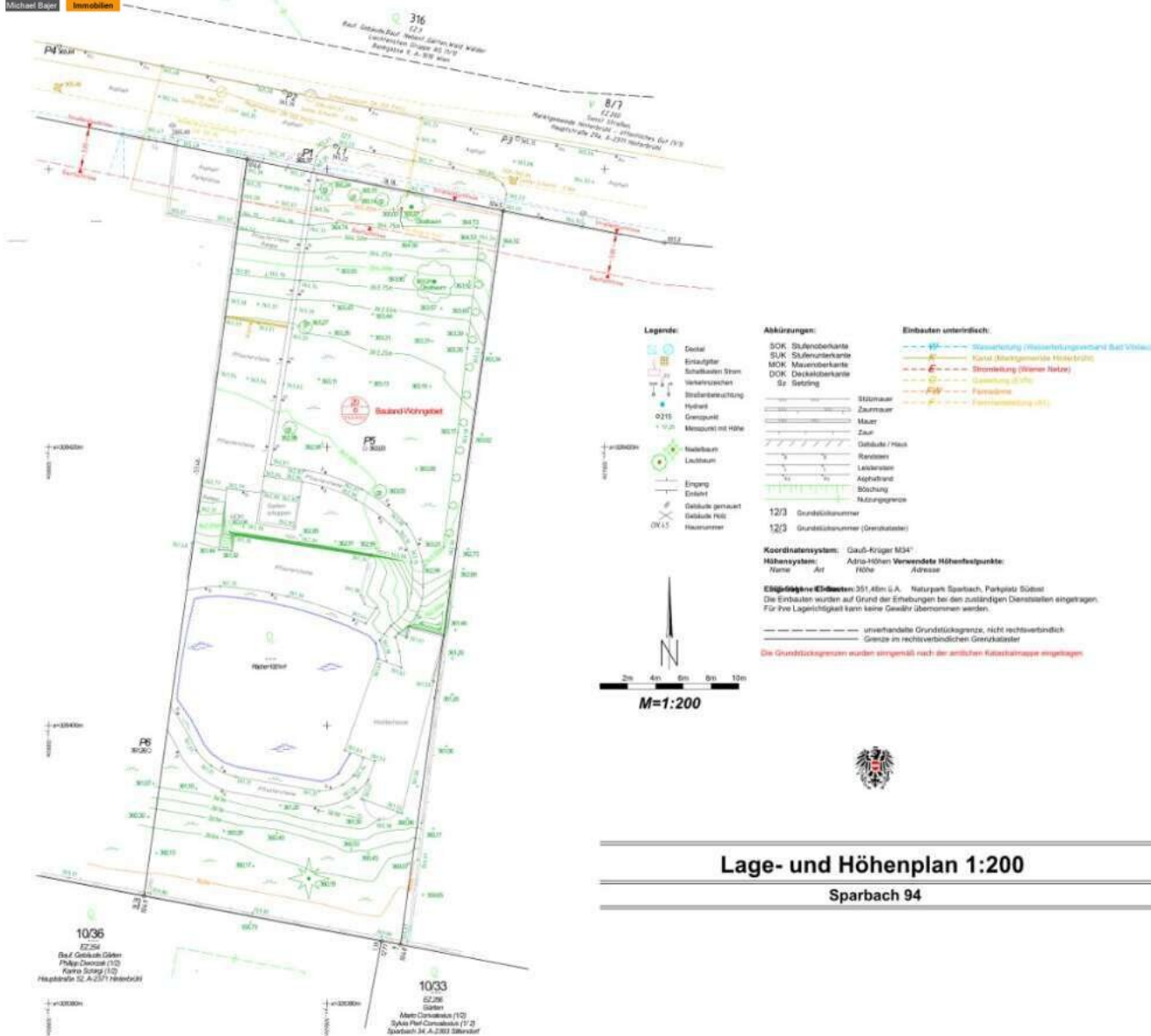
**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
 adler@mb-immobilien.at  
 www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**







**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:

- Grundstückgröße: 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 bepflanztter 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.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

#### **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