

**Preisreduktion - Grundstück in Sparbach / Hinterbrühl -
keine Wohneinheiteneinschränkung**



Objektnummer: 7939/2300159874

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Gesamtfläche:	1.319,00 m ²
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081

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



Monika Renner
0699 / 184 100 81
monika.renner@immo-company.at

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!



**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem Grundstück, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen?

Das **Baugrundstück** mit einem Altbestand befindet sich in der Gemeinde **Sparbach** und liegt mitten im **Wienerwald** und gehört zur Marktgemeinde **Hinterbrühl** im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Es liegt nur wenige Kilometer südlich von Wien und ist somit ideal für Pendler geeignet. Die Ausrichtung des Hauses ist nach Süden ausgerichtet, wodurch es den ganzen Tag über von Sonnenlicht durchflutet wird. Die Lage bietet einen wunderschönen Ausblick auf die umliegende Landschaft des Wienerwalds.

Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuch ca. **1.319 m²**.

Aus ALT mach NEU:

Das Einfamilienhaus ist zwar sanierungsbedürftig, bietet Ihnen jedoch die Möglichkeit, Ihr ganz persönliches Traumhaus zu gestalten. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen somit ausreichend Platz für Familie und Hobby.

Das Haus wurde schon teilweise entkernt.

Oder NEU:

Ein weiterer Pluspunkt dieses Grundstücks ist die bereits vorhandene Baubewilligung, die Ihnen den Start für den Bau der 4 terrassenförmig angelegten Reihenhäuser mit jeweils 2 Außenflächen (Terrasse und Balkon), einen eigenen Garten sowie einen Vorgarten und Stellplätzen erleichtert.

Weiters wurde mit einem bekannten Fertigteilhaushersteller ein Konzept erarbeitet.

FLÄCHENWIDMUNG:

BW - Bauland Wohngebiet

o - offene Bauweise

I - Bauklasse I NÖ Bauordnung

20 % - Baudichte

keine Wohneinheiteneinschränkung

Gerne übermittle ich Ihnen die baubewilligte Einreichung, Pläne sowie die Bebauungsvorschriften.

INFRASTRUKTUR:

Die Lage des Grundstücks ist perfekt für alle, die gerne in naturnaher Umgebung leben, aber dennoch eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte. Auch der Autobahnanschluss (Wiener Außenringautobahn A 21 - Abfahrt Hinterbrühl) ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie flexibel und bequem in alle Richtungen reisen können.

Sparbach selbst bietet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine Lebensqualität. Auch für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Golfen in der Nähe. Ein Ausflug zum nahegelegenen Naturpark Sparbach mit der Ruine Johannstein ist besonders empfehlenswert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Picknicks ein.

Hinterbrühl (5 km), Gaaden (4,1 km), Mödling (9 km), Vösendorf/SCS (16 km) und auch die Grenze zu Wien (Knoten Vösendorf 13 km) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wir beraten Sie gerne über die Möglichkeiten der Finanzierung Ihrer neuen Immobilie!

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <4.500m
Polizei <4.500m
Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap