



©PicMyPlace

# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

STADTHAUS II - Gaadner Straße 23, A-2371 Hinterbrühl



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Gaadner Straße 23, A-2371 Hinterbrühl

## Projekt STADTHAUS II - Ihr neues Zuhause im Herzen der Hinterbrühl

Willkommen im Projekt **STADTHAUS II**, wo modernes Wohnen auf die malerische Schönheit der Hinterbrühl trifft. Diese exquisite Wohnanlage liegt zentral und dennoch idyllisch, eingebettet in die Natur und bietet gleichzeitig unmittelbaren Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Nahversorger, Bäcker, Restaurants, die Volksschule und die Bank sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Wohnqualität auf höchstem Niveau

Das Projekt **STADTHAUS II** umfasst 11 exklusive Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – sei es eine Terrasse, ein Balkon oder ein Garten – die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

### Hochwertige Ausstattung:

- **Massivbauweise** für eine robuste und langlebige Struktur
- **Massive Wohnungseingangstüren** mit erhöhtem Einbruchschutz
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** für eine umweltfreundliche Energieversorgung
- **Fußbodenheizung und -kühlung** für höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit
- **Photovoltaik-Anlage** liefert hauseigenen grünen Strom
- **Außenliegender Sonnenschutz** und **3-fach-Verglasung** für ein angenehmes Raumklima
- **Barrierefreiheit** für uneingeschränkte Mobilität
- **Massive Wohnungseingangstüren** mit erhöhtem Einbruchschutz
- **LED-Beleuchtungskörper** in Vorraum, Bad und WC
- **Echtholzparkett, Feinsteinzeug** und **Metrofliesen** für ein elegantes Wohnambiente
- **Walk-in Duschen** mit edlen Markenarmaturen wie Hansgrohe
- **Markenprodukte** wie Villeroy & Boch für gehobenen Anspruch

- **Handtuchheizkörper** in den Badezimmern
- **Kabel-TV und Internetanschluss**

#### Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- **7 PKW Stellplätze** für Ihre Fahrzeuge in der **Tiefgarage**
- **Leerverrohrung für E-Ladestationen** sind vorgesehen
- Ein **Kellerabteil mit Steckdose** für zusätzlichen Stauraum
- **Videoinnensprechstellen** für mehr Sicherheit
- Eine **Waschküche** und ein überdachter **Fahrradabstellplatz** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Geringe Betriebskosten** von ca. € 2,10/m<sup>2</sup> zzgl. 10% USt.

#### Lage

Das Projekt **STADTHAUS II** liegt in einer idyllischen und zugleich zentralen Lage, direkt angrenzend an das EUROPA-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion (NATURA 2000). Genießen Sie die Ruhe und Naturverbundenheit dieser einzigartigen Lage, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Anbindung an die Autobahn ist hervorragend, und zwei Busverbindungen bringen Sie schnell und bequem nach Mödling.

Erleben Sie modernes Wohnen in perfekter Harmonie mit der Natur und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im Projekt **STADTHAUS II** in der Hinterbrühl. Hier vereinen sich Lebensqualität und Komfort in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

#### **Provisionsfrei für den Käufer!** **Fertigstellung: Ende 2025**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Energieausweis:**

Gültig bis: 29.08.2033  
 HWB: **B** 37,5 kWh/m<sup>2</sup>a  
 fGEE: **A+** 0,69

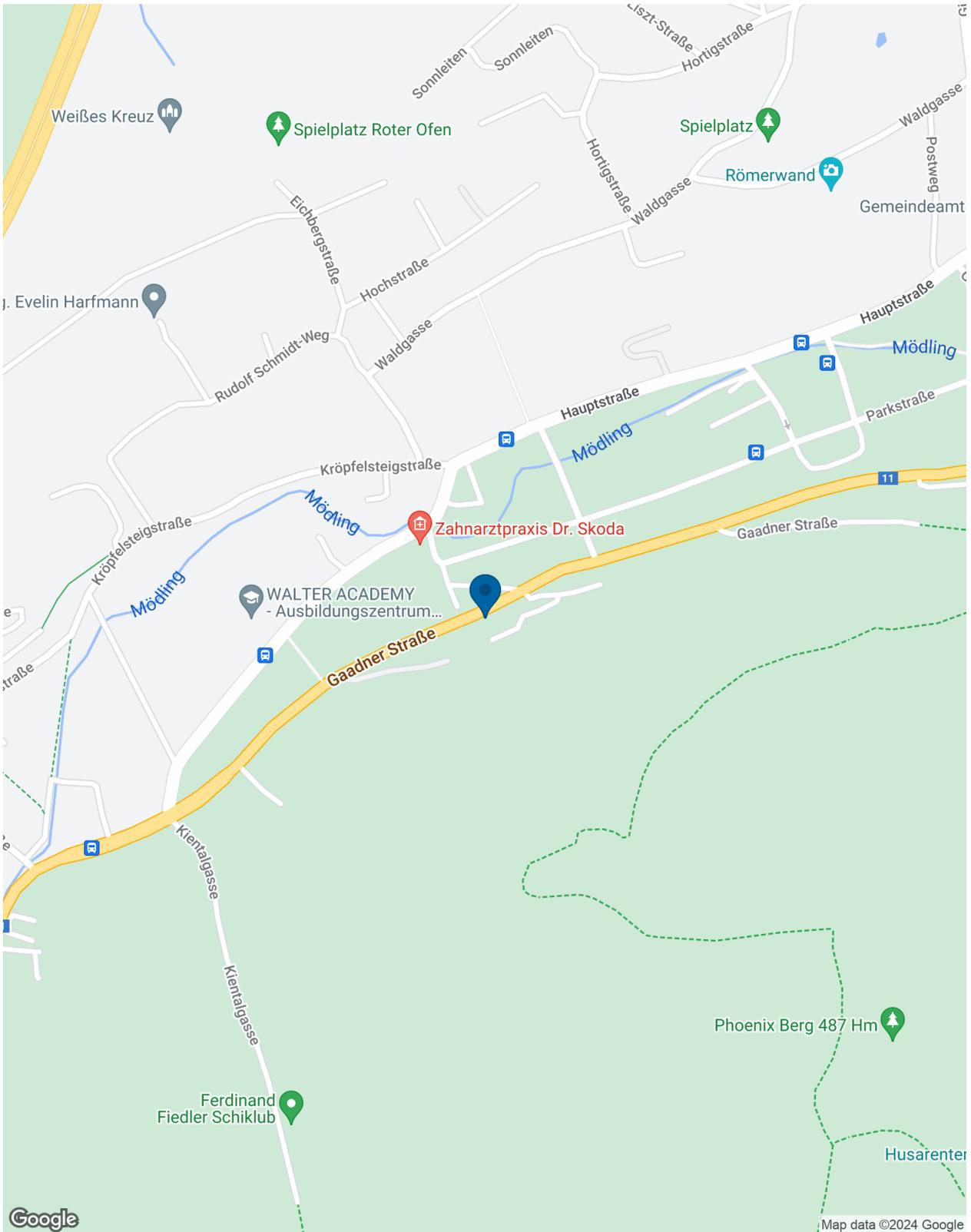
# Fotos



©PicMyPlace



# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

