



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Mühlhausergasse 5, A-1220 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Mühlhausergasse 5, A-1220 Wien

Exklusives Wohnen mit U-Bahn Nähe! Harmonie zwischen Ruhe, Sonnenschein und urbanem Komfort

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit einer erstklassigen öffentlichen Anbindung! Hier treffen Ruhe, Sonnenschein und moderner Wohnkomfort aufeinander.

Dieses exklusive Wohnbauprojekt erwartet Sie auf einem einmaligen Eckgrundstück mit insgesamt 72 hochwertigen Eigentumswohnungen, welche sich auf zwei Bauteile verteilen. Die großzügig gestalteten 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 79 m<sup>2</sup> erstrecken sich über 3 Etagen und 2 Dachgeschosse. Jede Wohnung bietet private Freiflächen in Form von Garten, Terrasse oder Balkon. Eine hervorragende Ausstattung ist in diesem Projekt selbstverständlich. Freuen Sie sich auf eine behagliche Fußbodenheizung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, edle Parkettböden aus Eiche sowie hochwertige keramische Fliesen. Die Sanitärausstattung stammt von namhaften Marken wie Laufen und Geberit. Höchster Wohnkomfort und Langlebigkeit sind hier garantiert.

Ein besonderes Merkmal ist die hervorragende Lage des Projekts. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe. Tägliche Nahversorger erleichtern Ihren Alltag, während Restaurants, Cafés, Ärzte und Kindergärten das vielfältige Angebot in der Umgebung abrunden. Zudem erleben Sie Ruhe und Entspannung durch die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wie das Mühlwasser, die großzügigen Nationalpark Donauauen und die Blumengärten Hirschstetten. Hier erleben Sie eine harmonische Verbindung zur Natur.

Das Projekt im Überblick:

- 72 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 2-3 Zimmer
- 35-80m<sup>2</sup> Wohnflächen
- jede Wohnung mit einer privaten Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon
- Energieausweis gültig bis 05.05.2029:
  - HWB: 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,80; Klasse A

Eine hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen, Geberit

- 3-Scheiben Isolierverglasung

Öffentliche Anbindung im Detail:

- U2 Station Aspernstraße
- Busstationen: 26A, 84A, 93A, 97A, 98A, N84,

Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumdomizil und profitieren Sie von einer erstklassigen Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Bereits Bezugsfertig  
3% Kundenprovision

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

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: 05.05.2029

HWB: **B** 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,8



## Fotos







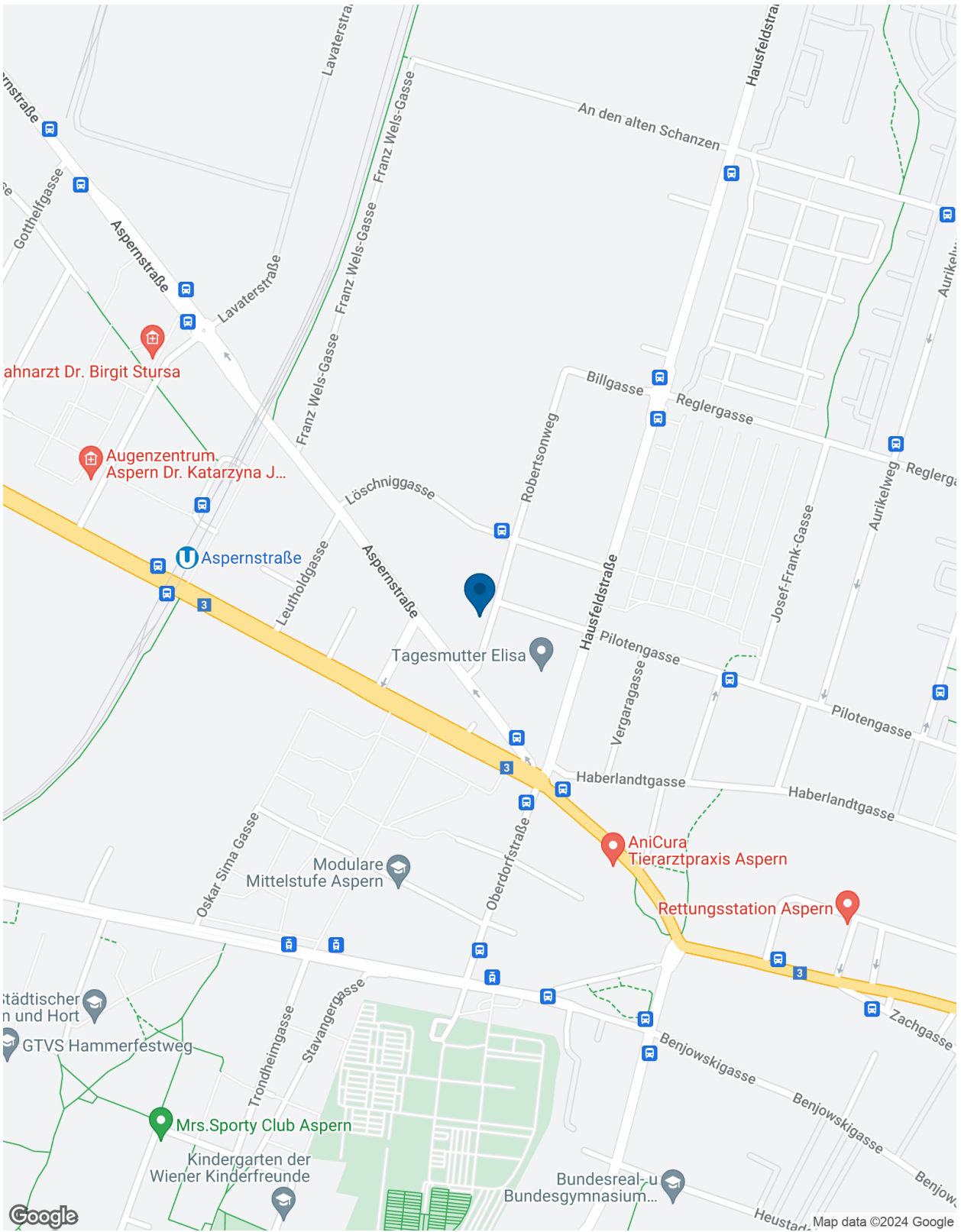








# Lageplan



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

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

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)

