



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 86, A-2371 Hinterbrühl

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

Wir leben  
Immobilien.



# Hauptstraße 86, A-2371 Hinterbrühl

## Projekt STADTHAUS I - Wohnen im Herzen der Hinterbrühl

Willkommen zu Projekt **STADTHAUS I**, Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Zentrum der Hinterbrühl. Diese exklusive Wohnanlage bietet Ihnen modernen Komfort und ein naturnahes Leben in unmittelbarer Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Lokale Nahversorger, Bäcker, Restaurants, eine Volksschule und eine Bank befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Wohnkomfort der Extraklasse

Das Projekt **STADTHAUS I** umfasst insgesamt 11 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten, die sich auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Freifläche, sei es eine Terrasse, ein Balkon oder ein privater Garten, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

### Hochwertige Ausstattung:

- **Massivbauweise** für langlebige Qualität
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** für effiziente Energieversorgung
- **Fußbodenheizung und -kühlung** für ein angenehmes Raumklima
- **Außenliegender Sonnenschutz** und **3-fach-Verglasung** für optimalen Wohnkomfort
- **Barrierefreiheit** in allen Bereichen
- **Massive Wohnungseingangstüren** mit erhöhtem Einbruchschutz
- **LED-Beleuchtungskörper** in Vorraum, Bad und WC
- **Echtholzparkett, Feinsteinzeug** und **Metrofliesen** sorgen für ein stilvolles Ambiente
- **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:**

- **10 PKW Stellplätze** für Ihre Fahrzeuge im Freien
- Ein eigenes **Kellerabteil mit Steckdose** für zusätzlichen Stauraum
- **Videoinnensprechstellen** für Ihre Sicherheit
- Ein **allgemeiner Fitnessraum und eine Infrarotkabine** zur Entspannung
- Eine **Waschküche** und ein **Fahrradraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Geringe Betriebskosten** von ca. € 2,10/m<sup>2</sup> zzgl. 10% USt.

#### **Kaufpreise der Wohnungen**

2 - Zimmer Wohnung ab 385.000,-  
3 - Zimmer Wohnung ab 579.000,-  
4 - Zimmer Wohnung ab 1.239.000,-

#### **Lage**

Die Wohnanlage liegt idyllisch und dennoch zentral, angrenzend an das EUROPA-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion (NATURA 2000). Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur, ohne auf die Vorteile einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Anbindung an die Autobahn ist hervorragend, und zwei Busverbindungen bringen Sie schnell und bequem nach Mödling.

Projekt **STADTHAUS I** vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs. Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in der Hinterbrühl!

#### **Provisionsfrei für den Käufer! Fertigstellung: Anfang Q3 2025**

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.

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

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

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 16.03.2032

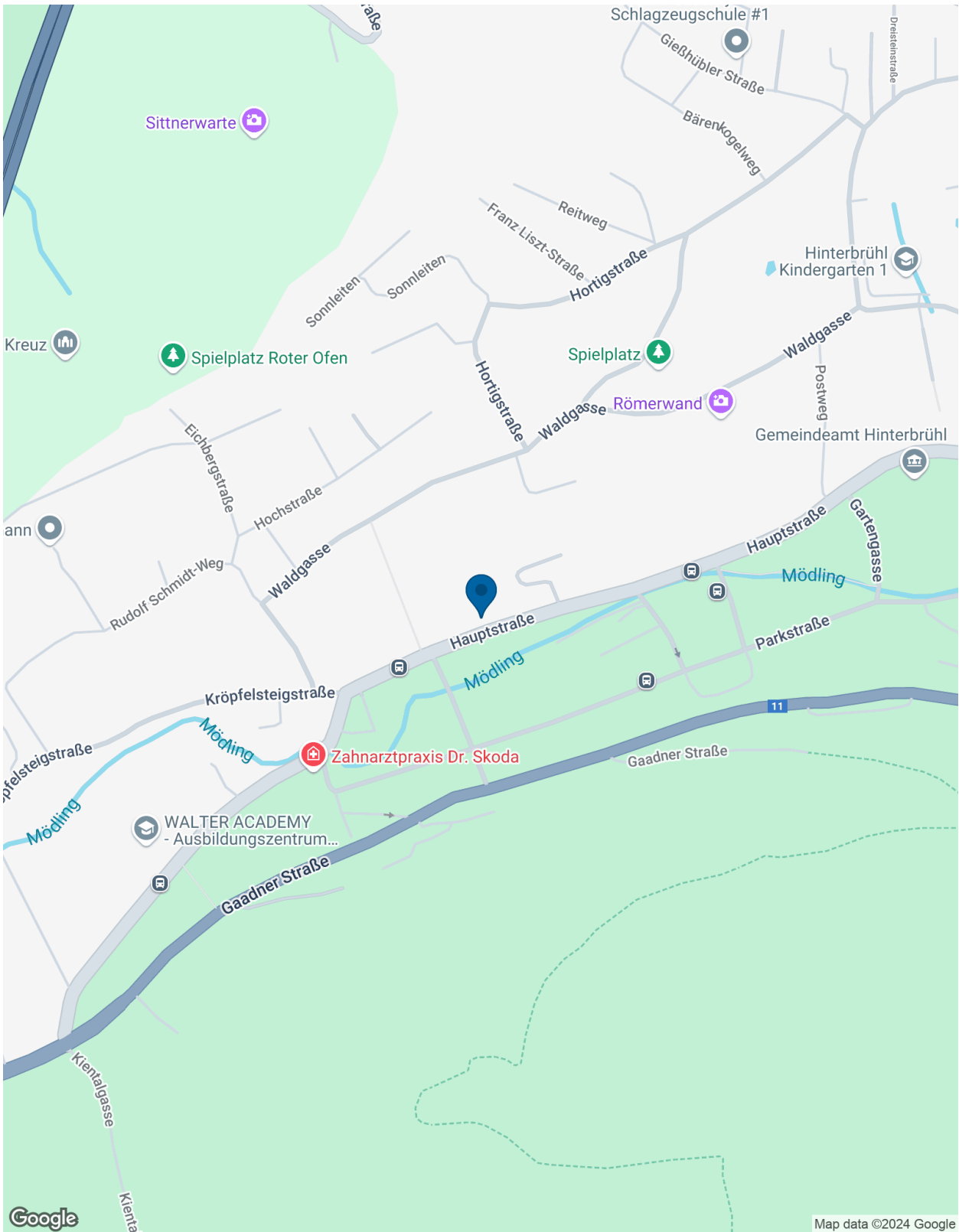
HWB: **B** 37,4 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A+** 0,68

# 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)

