



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Breitenfurter Straße 434, A-1230 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Breitenfurter Straße 434, A-1230 Wien

hil\side 23 – Die schönste Seite des Wohnens

hil\side 23 – Die schönste Seite des Wohnens

Ihr Logenplatz an der Sonne | 1230 Wien, Breitenfurter Straße 434

In sonniger Aussichtslage am südlichen Stadtrand Wiens, in direkter Nachbarschaft zu den Maurer Weinbergen und dem Lainzer Tiergarten, entsteht mit hil\side 23 eines der attraktivsten Neubauprojekte im grünen Süden Wiens.

28 freifinanzierte Eigentumswohnungen in zwei eleganten Baukörpern, die sich harmonisch um eine gemeinsame Piazza anordnen – jede Wohnung ein Unikat, jede mit eigenem Charakter und privatem Freiraum.

Vom durchdachten 1-Zimmer-Studio mit kleinem Garten bis zur großzügigen 5-Zimmer-Penthousewohnung mit spektakulärem Weitblick über den Wienerwald - hil\side 23 bietet für jede Lebensphase das Richtige. Der eigens von einem Landschaftsarchitekten gestaltete Erlebnisgarten „Arabellas Garten“ mit Pergola und Ruheoasen verleiht dem Projekt eine besondere Atmosphäre und schafft einen Ort der Begegnung und des gemeinschaftlichen Wohnens.

Das Energiekonzept setzt neue Maßstäbe: Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage und begrünte Flachdächer sorgen für dauerhaft niedrige Betriebskosten. Außerdem ist das Projekt laut erfolgreichem ÖGNI Pre-Check Gold-Standard-fähig.

Wer heute klug kauft, spart morgen. hil\side 23 ist genau das: eine der besten Adressen des Wiener Südens mit exzellentem, langfristigem Wohnwert.

Das Projekt im Überblick

- 28 freifinanzierte Eigentumswohnungen in zwei Baukörpern
- 1 - bis 5-Zimmer-Wohnungen | Wohnflächen von ca. 50 m² bis 145 m²
- 6 Penthouse-Wohnungen mit großen Terrassen (32–61 m²) – keine Dachschrägen
- 12 Gartenwohnungen mit privatem Eigengarten (bis zu 172 m²)
- 10 Balkonwohnungen in den Obergeschossen
- Gemeinsamer Erlebnisgarten „Arabellas Garten“ mit Pergola, Spielplatz und Sitzbereichen
- Ebenerdige Tiefgarage mit 21 Stellplätzen (inkl. 8 Komfortdoppelparker) | Vorbereitung E-Lademöglichkeit
- Bequem erreichbare Fahrrad- und Kinderwagenräume, großzügige Einlagerungsräume
- Barrierefreier Zugang über Aufzüge ab Tiefgarage in alle Geschosse
- ÖGNI Pre-Check Gold-Standard-fähig

Die Ausstattung

Nachhaltigkeit beginnt im Detail - und endet hier erst gar nicht: hil\side 23 verbindet erstklassige Materialien mit modernster Haustechnik und einem kompromisslosen Anspruch an Langlebigkeit und Wohnkomfort.

- Markenparkettböden aus Eiche (2-Schicht-KlebeParkett, matt versiegelt) in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Boden 60 × 60 cm, Wand 30 x 60 cm) in Bad und WC
- Hochwertige Fenster mit Alu-Deckschalen, Dreischeiben-Isolierverglasung und hohem Schallschutz
- Elektrisch bedienbare Außenbeschattung (Alu-Raffstores mit Funksteuerung)
- Fußbodenheizung mit unterstützender Stützkühlung in allen Wohnräumen
- Heizung und Warmwasser über zentrale Luftwärmepumpenanlage
- Photovoltaikanlage auf den Flachdächern
- Penthousewohnungen zusätzlich mit Split-Klimaanlagen-Vorbereitungen
- Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss bis in jede Wohnung
- Einbruchshemmende Sicherheitstüren mit Mehrfachverriegelung
- Begrünte Flachdächer, großzügige Terrassen und Eigengärten

Die Lage

hil\side 23 liegt im 23. Wiener Gemeindebezirk, südlich des lebendigen Ortskerns Mauer - einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen des gesamten Wiener Südens. Das nach Süden ausgerichtete Hanggrundstück belohnt die oberen Etagen mit einem atemberaubenden Panoramablick über den Wienerwald - Ausblicke, wie sie sich Stadtbewohner erträumen. Die unmittelbare Umgebung überzeugt auf ganzer Linie: Lebensmittelmärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, erstklassige Gastronomie und die charmanten Heurigen in Mauer sind in wenigen Gehminuten erreichbar - bequem und direkt über den hauseigenen Gartenausgang zur Arbellagasse.

Das Naturangebot rund um das Projekt sucht in dieser Preisklasse seinesgleichen: Der Liesinger Bach liegt direkt vor der Haustür, die malerischen Maurer Weinberge und der Maurer Wald mit weitläufigen Wanderwegen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Lainzer Tiergarten, die weitläufige Perchtoldsdorfer Heide und der Naturpark Föhrenberge - allesamt beliebte Ausflugsziele der Wiener - sind mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahn Linie 60 (Fußläufig erreichbar) - direkte Anbindung an U4 und Westbahnhof
- Bahnhof Wien Liesing mit mehreren Buslinien in wenigen Minuten erreichbar
- Wien Mitte / Innenstadt in rund 20 Minuten
- Südbahn (A2) direkt erreichbar - ideal für Pendler

Fertigstellung: voraussichtlich Mitte 2028

Kundenprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

AKTION: Exklusivbonus für Frühentscheider: Sichern Sie sich Ihren attraktiven Preisvorteil - gilt für einlangende Kaufangebote ohne Vorbehalte bis zum 30. September 2026.

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 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: 31.07.2033

HWB:  37,9 kWh/m²a

fGEE:  0,75

Fotos





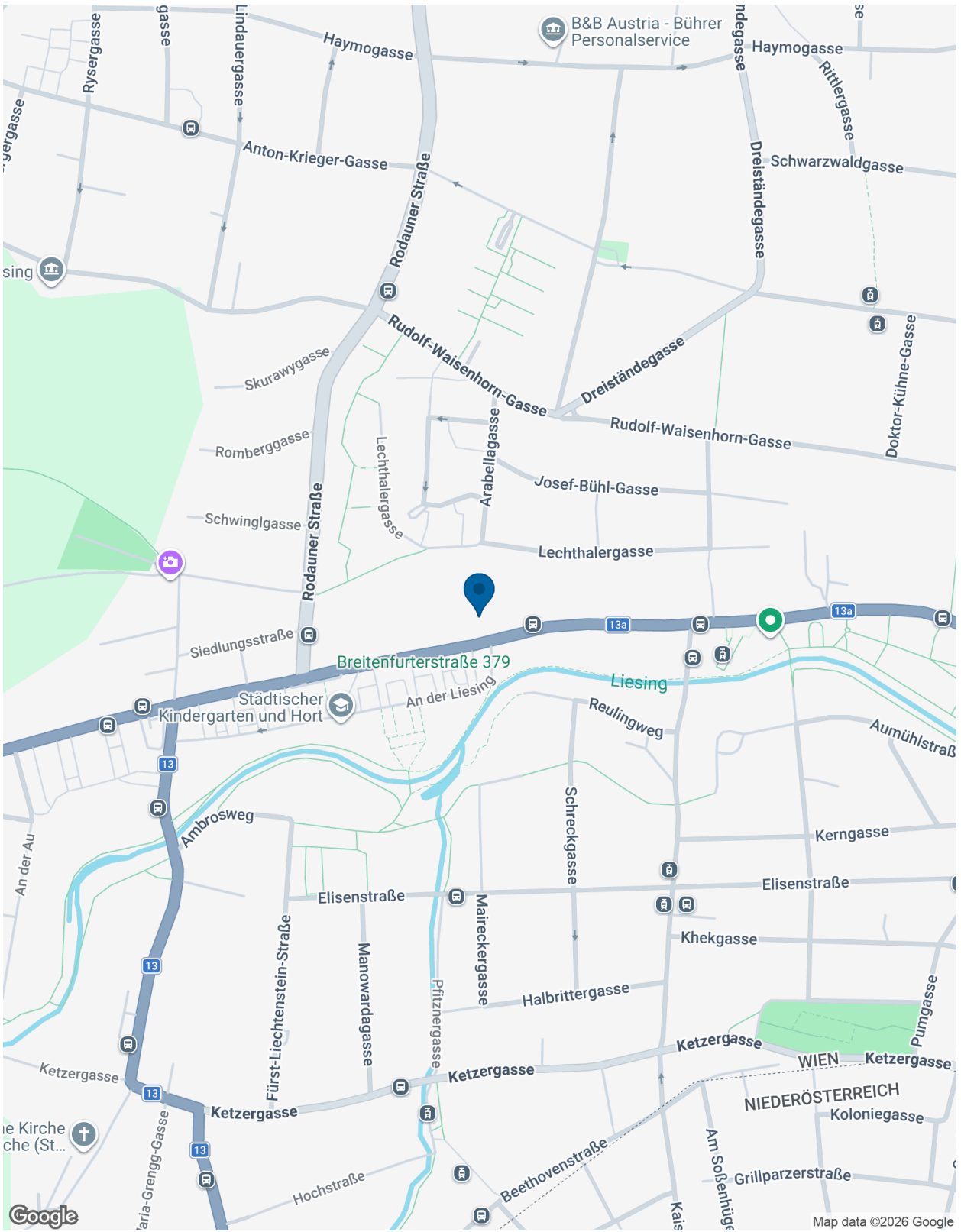








Lageplan



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

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



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

Wir leben
Immobilien.

