



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Zeillergasse 2, A-1170 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Zeillergasse 2, A-1170 Wien

Zeitlos. Modern. Mokka.

## **Zeitlos. Modern. Mokka.**

Eintreten, wohlfühlen und bleiben – das Mokka verbindet urbanes Flair mit modernem Komfort.

### **Das Projekt:**

Das fünfstöckige Wohnhaus fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet innovative Akzente. Die 15 Eigentumswohnungen sind ideal für Singles, Paare und Jungfamilien. Mit 2 bis 3 Zimmern und großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen bieten sie viel Raum zum Entspannen.

Hier findet die Zukunft des Wohnens mit einem innovativem Wärme- und Temperierungssystem statt.

- CO<sub>2</sub>-neutrales Heiz- und Kühlsystem
- Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie
- 9 Tiefensonden mit je 150 Laufmetern zur Gewinnung von Erdwärme
- PV-Anlage mit 9 kWp Leistung zur Stromerzeugung
- Einsparung von 24 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich
- Überschuss-Einspeisung ins öffentliche Netz
- Nachhaltige Senkung der Betriebskosten für Wärme und Kühlung

Das Mokka überzeugt durch feine Details, die sofort ins Auge fallen. Hier finden Sie alles, was urbanes Leben angenehm macht.

### **Die Ausstattung:**

- Eichenparkettböden in allen Wohnräumen
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit integrierten Außenrollläden
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung
- Bauteilaktivierung in den Decken sorgt im Sommer für angenehmes Raumklima (Free-Cooling)
- Vorbereitung für Smarthome-System mit kontaktlosem Zugang
- Zeitlose Architektur mit klaren Linien und modernen Elementen

### **Die Umgebung:**

Die Zeillergasse 2 liegt in einem charmanten, urbanen Viertel mit einer guten Mischung aus Wohnhäusern, Kultur und Grünflächen.

Die Wohnungen profitieren von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinie 43 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie in etwa 15 Minuten direkt

zum Schottentor im Zentrum Wiens. Zudem ist die S-Bahn-Station „Hernals“ in der Nähe, von wo aus Sie mit der S45 in andere Bezirke und weiter in Richtung Westbahnstrecke gelangen. Der nächste U-Bahn-Anschluss ist die U6-Station „Alser Straße“, etwa 10 Minuten entfernt, was die Verbindung zu weiteren Stadtteilen erleichtert.

Freizeit und Kulinarik lassen hier keine Wünsche offen. Der nahe gelegene Kongresspark bietet das Freibad und Grünflächen für Spaziergänge, Joggen oder gemütliches Verweilen. Wer es sportlicher mag, findet in der Umgebung Fitnessstudios und Yoga-Studios. Für Naturfreunde ist der Wienerwald mit seinen Wander- und Radwegen nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Flucht ins Grüne. In der Umgebung gibt es zahlreiche Cafés, Restaurants und Gasthäuser, die sowohl traditionelle Wiener Küche als auch internationale Spezialitäten anbieten. Besonders die Gegend um die Hernalser Hauptstraße bietet viele kulinarische Optionen, von gemütlichen Beisln bis hin zu modernen Restaurants.

Kulturell hat die Umgebung ebenfalls viel zu bieten. Das Metropol, ein bekanntes Wiener Kleinkunsttheater, befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ein vielfältiges Programm aus Kabarett, Musik und Theater. Ebenfalls erwähnenswert ist das Wiener Vorstadtmuseum, das interessante Einblicke in die Geschichte der Wiener Vororte bietet. Dank der guten Anbindung sind auch die großen Kulturinstitutionen im Stadtzentrum, wie die Wiener Staatsoper oder das Burgtheater, in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet die Zeillergasse 2 in Hernals eine attraktive Wohnlage, die urbanes Leben mit Natur, Kultur und Kulinarik verbindet.

### **Bezugsfertig**

**Kaufpreis Stellplatz: EUR 32.000,-**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

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: 25.05.2031

HWB: **B** 23,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,73



**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)

