



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/m² zzgl. 10% USt.

Kaufpreise der Wohnungen

2 - Zimmer Wohnung ab 359.000,-
3 - Zimmer Wohnung ab 545.000,-
4 - Zimmer Wohnung ab 1.149.000,-

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.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zudem zahlreiche Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die das Leben hier noch angenehmer gestalten.

- Buslinie 264 und 265

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 Vertragsserrichtung 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: 16.03.2032

HWB:  37,4 kWh/m²a

fGEE:  0,68

Fotos







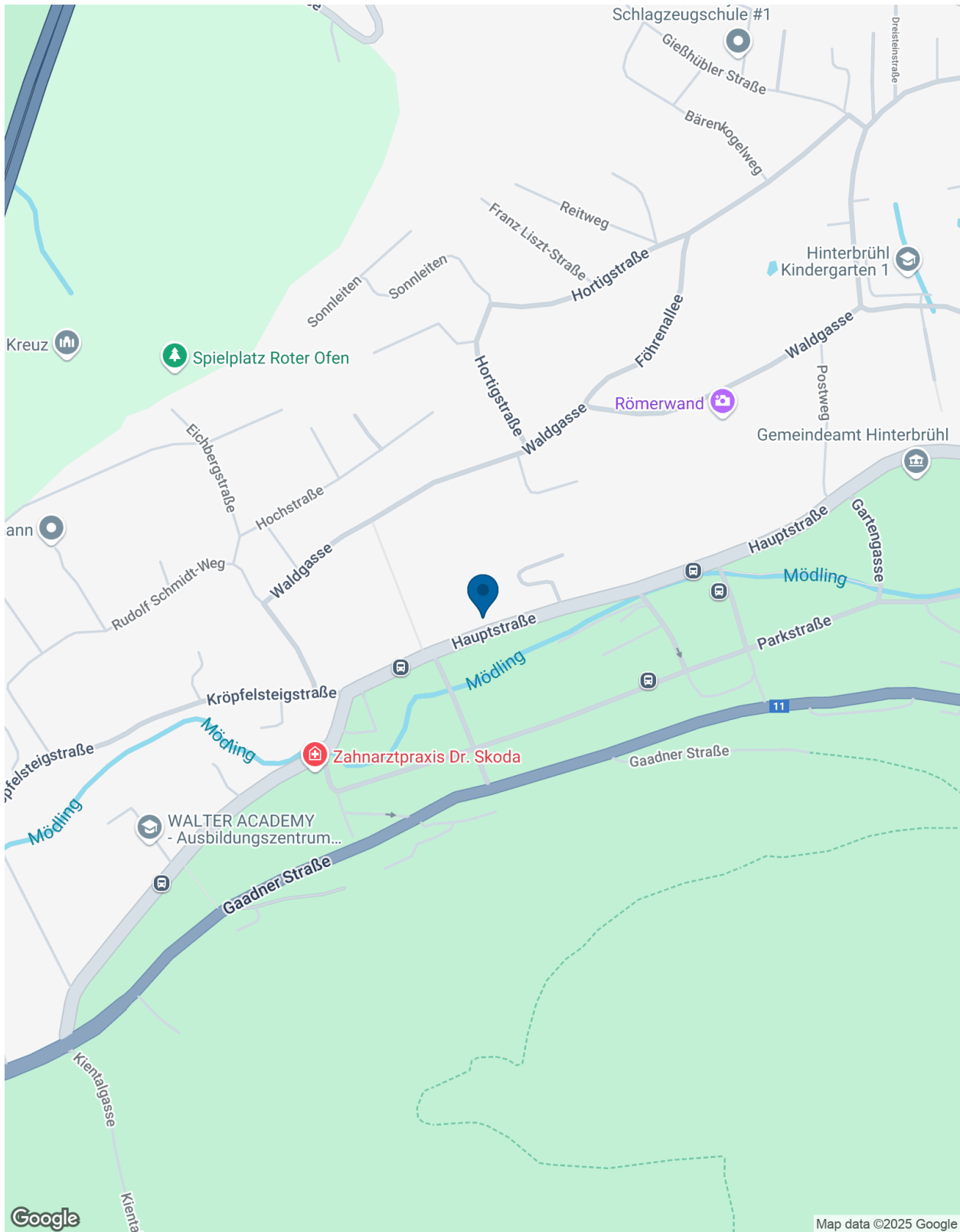








Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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 | wohnung.at

