



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Gadner Straße 23, A-2371 Hinterbrühl

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

Wir leben  
Immobilien.



# Gaadner Straße 23, A-2371 Hinterbrühl

Projekt STADTHAUS II - Ihr neues Zuhause im Herzen der Hinterbrühl

## Ein zukunftssicheres Investment: Projekt STADTHAUS II

Investieren Sie in ein Projekt, das Ihnen nicht nur Wohnqualität auf höchstem Niveau bietet, sondern auch ein sicheres Investment für Generationen darstellt. Mit Renditen für die Zukunft ist das Projekt STADTHAUS II ein Investment, das sich später auszahlt und für wunderschöne Pensionsjahre im Grünen sorgt.

Das Projekt STADTHAUS II umfasst 11 exklusive Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Jede Wohnung bietet eine eigene Freifläche – sei es eine Terrasse, ein Balkon oder ein Garten – die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

### Hochwertige Ausstattung:

- **Massivbauweise** für eine robuste und langlebige Struktur
- **Massive Wohnungseingangstüren** mit erhöhtem Einbruchschutz
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** für eine umweltfreundliche Energieversorgung
- **Fußbodenheizung und -kühlung** für höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit
- **Photovoltaik-Anlage** liefert hauseigenen grünen Strom
- **Außenliegender Sonnenschutz und 3-fach-Verglasung** für ein angenehmes Raumklima
- **Barrierefreiheit** für uneingeschränkte Mobilität
- **LED-Beleuchtungskörper** in Vorraum, Bad und WC
- **Echtholzparkett, Feinsteinzeug und Metrofliesen** für ein elegantes Wohnambiente
- **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:

- **7 PKW Stellplätze** für Ihre Fahrzeuge in der Tiefgarage
- **Leerverrohrung für E-Ladestationen** sind vorgesehen
- **Ein Kellerabteil** mit Steckdose für zusätzlichen Stauraum
- **Videoinnensprechstellen** für mehr Sicherheit
- **Eine Waschküche und ein überdachter Fahrradabstellplatz** zur gemeinschaftlichen Nutzung

- **Geschätzte Betriebskosten** von ca. € 2,10/m<sup>2</sup> zzgl. 10% USt.

## Lage

Das Projekt STADTHAUS II liegt in einer idyllischen und zugleich zentralen Lage, direkt angrenzend an das EUROPA-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion (NATURA 2000). Genießen Sie die Ruhe und Naturverbundenheit dieser einzigartigen Lage, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Anbindung an die Autobahn ist hervorragend, und zwei Busverbindungen bringen Sie schnell und bequem nach Mödling.

- Buslinie 264 und 265

## Fazit

Erleben Sie modernes Wohnen in perfekter Harmonie mit der Natur und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im Projekt STADTHAUS II in der Hinterbrühl. Hier vereinen sich Lebensqualität und Komfort in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

2-Zimmer Wohnung ab 267.017,- netto zzgl. 20% USt.

3-Zimmer Wohnung ab 453.202,- netto zzgl. 20% USt.

4-Zimmer Wohnung ab 707.504,- netto zzgl. 20% USt.

## Provisionsfrei für den Käufer

**Fertigstellung Ende 2025**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage: https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/coming-soon-hauptstrasse-49-2371-hinterbruehl](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/coming-soon-hauptstrasse-49-2371-hinterbruehl)

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: 29.08.2033

HWB:  37,5 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,69

## Fotos







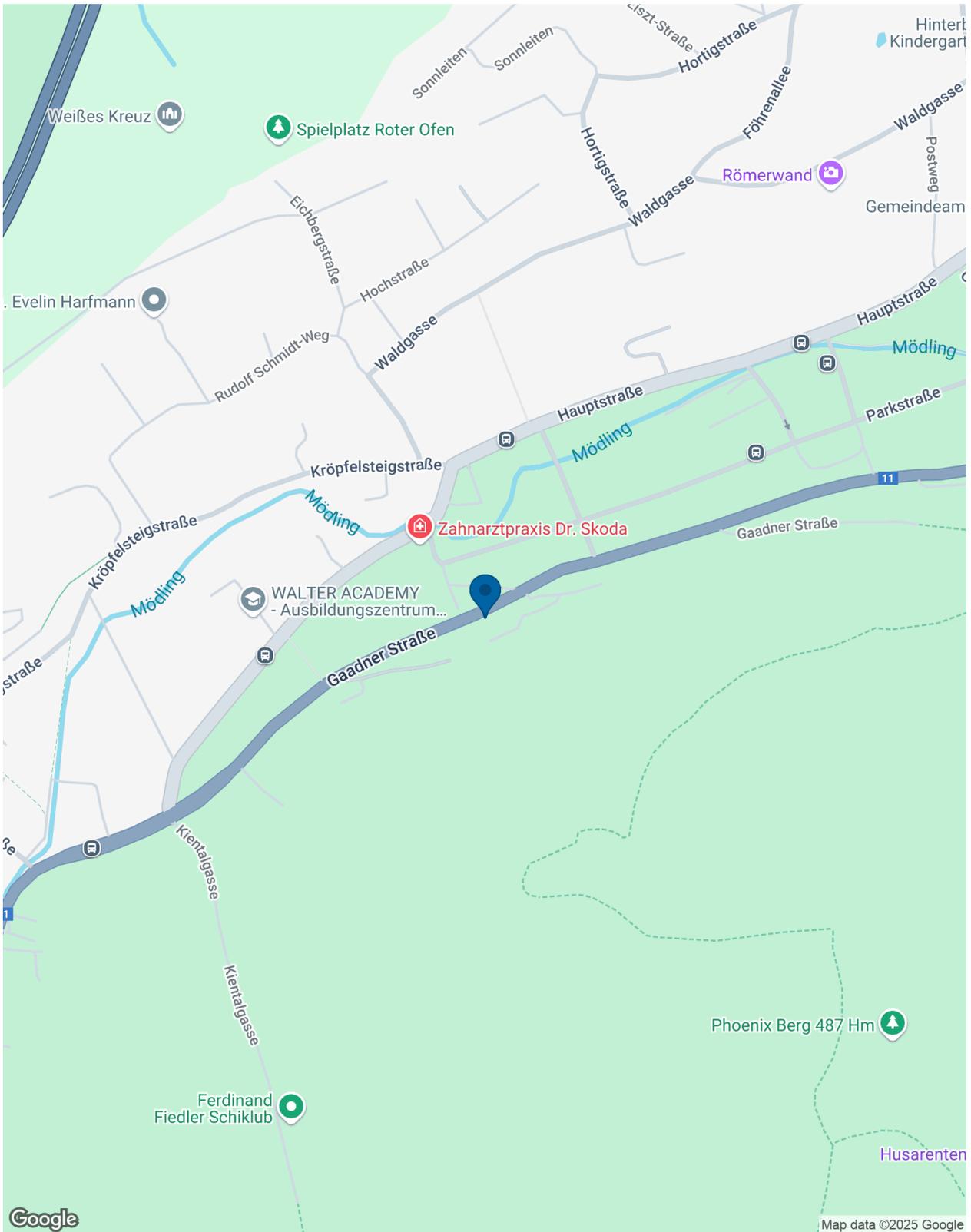








# Lageplan



**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)

