



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

hilside 23 - Die schönste Seite des Wohnens. Die klügste Seite des Investierens.

hilside 23

Die schönste Seite des Wohnens. Die klügste Seite des Investierens.

1230 Wien | Breitenfurter Straße 434

Exklusivbonus für Frühentscheider

Sichern Sie sich einen attraktiven Preisvorteil für Kaufangebote ohne Vorbehalte bis **30. September 2026!**

DAS PROJEKT

Wohnen mit Aussicht. Investieren mit Weitblick.

Mit **hilside 23** entsteht im begehrten Wiener Bezirk Liesing ein exklusives Wohnensemble, das höchste Lebensqualität mit nachhaltiger Wertbeständigkeit verbindet. Auf einem sonnigen Hanggrundstück in unmittelbarer Nähe zu den Maurer Weinbergen entstehen 28 freifinanzierte Anleger- und Eigentumswohnungen in zwei architektonisch anspruchsvollen Baukörpern.

PROJEKT HIGHLIGHTS

- 28 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 1 bis 5 Zimmer
- Wohnflächen von ca. 50 m² bis 145 m²
- 12 Gartenwohnungen mit Eigengärten bis 172 m²
- 10 Balkonwohnungen
- 6 exklusive Penthousewohnungen mit Terrassen bis 61 m²
- Tiefgarage mit 21 Stellplätzen

DIE LAGE

Wiener Lebensqualität zwischen Weinbergen und Wienerwald

hillside 23 befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Wiener Südens. Die unmittelbare Nähe zum historischen Ortskern von Mauer, den Maurer Weinbergen und dem Lainzer Tiergarten schafft eine seltene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Die erhöhte Hanglage ermöglicht in den oberen Geschossen beeindruckende Panoramablicke über den Wienerwald und verleiht dem Projekt eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Restaurants sowie die traditionellen Maurer Heurigen sind bequem zu Fuß erreichbar. Der direkte Gartenzugang zur Arbellagasse verbindet das Projekt optimal mit dem umliegenden Wohnviertel.

Freizeit & Natur

- Liesingbach direkt vor der Haustüre
- Maurer Weinberge in wenigen Gehminuten
- Maurer Wald und Wienerwald-Radwege
- Lainzer Tiergarten
- Perchtoldsdorfer Heide
- Naturpark Föhrenberge

Perfekte Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinie 60 fußläufig erreichbar
- Direkte Verbindung zur U4 und zum Westbahnhof
- Bahnhof Wien Liesing in wenigen Minuten
- Wiener Innenstadt in rund 20 Minuten erreichbar
- Optimale Anbindung an die Südbahn A2

Die Kombination aus Natur, Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht **hillside 23** zu einem langfristig attraktiven Wohn- und Investmentstandort.

BAU- UND AUSSTATTUNGSQUALITÄT

Nachhaltig. Hochwertig. Zukunftssicher.

hillside 23 setzt auf moderne Gebäudetechnik, energieeffiziente Systeme und hochwertige Materialien. Das Ergebnis ist ein Wohnprodukt, das nicht nur durch Komfort überzeugt, sondern auch langfristig niedrige Betriebskosten und hohe Werthaltigkeit gewährleistet.

Bereits im Planungsstadium wurde ein erfolgreicher **ÖGNI Pre-Check für den Gold-Standard** durchgeführt – ein klares Qualitätsmerkmal für nachhaltiges Bauen. Besonders wichtig für Investoren, die dadurch eine beschleunigte Absetzung für Abnutzung geltend machen können.

Hochwertige Ausstattung

- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bädern und WCs
- Dreifach-Isolierverglasung mit erhöhtem Schallschutz
- Hochwertige Aluminium-Holz-Fenstersysteme
- Elektrische Alu-Raffstores mit Funksteuerung
- Sicherheitseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Glasfaser- und Kabel-TV-Anschlüsse

Nachhaltige Gebäudetechnik

- Zentrale Luftwärmepumpenanlage
- Photovoltaikanlage auf den Dachflächen
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- Stützkühlung für erhöhten Wohnkomfort
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Penthouses
- Begrünte Flachdächer
- Vorbereitung für E-Mobilität in der Tiefgarage

INVESTMENT MIT PERSPEKTIVE

Der Wiener Wohnungsmarkt zählt zu den stabilsten Europas. Projekte in naturnahen Lagen mit hochwertiger Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur sind rar und langfristig besonders wertbeständig. Erstklassige Lage, moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und ein Wohnkonzept, das den Bedürfnissen zukünftiger Generationen entspricht, unterstreichen die Vorteile dieses Investments.

Ihr Investmentvorteil

- Nachhaltige Energieversorgung
- Niedrige Betriebskosten
- Hohe Nachfrage in einer der stärksten Wohnregionen Wiens
- Zukunftssichere Gebäudetechnik
- Langfristige Wertstabilität und Vermietbarkeit

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 244.500,- bis EUR 1.069.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,00 bis EUR 18,00 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: bereits erfolgt

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.

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: **B** 37,9 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,75

Fotos

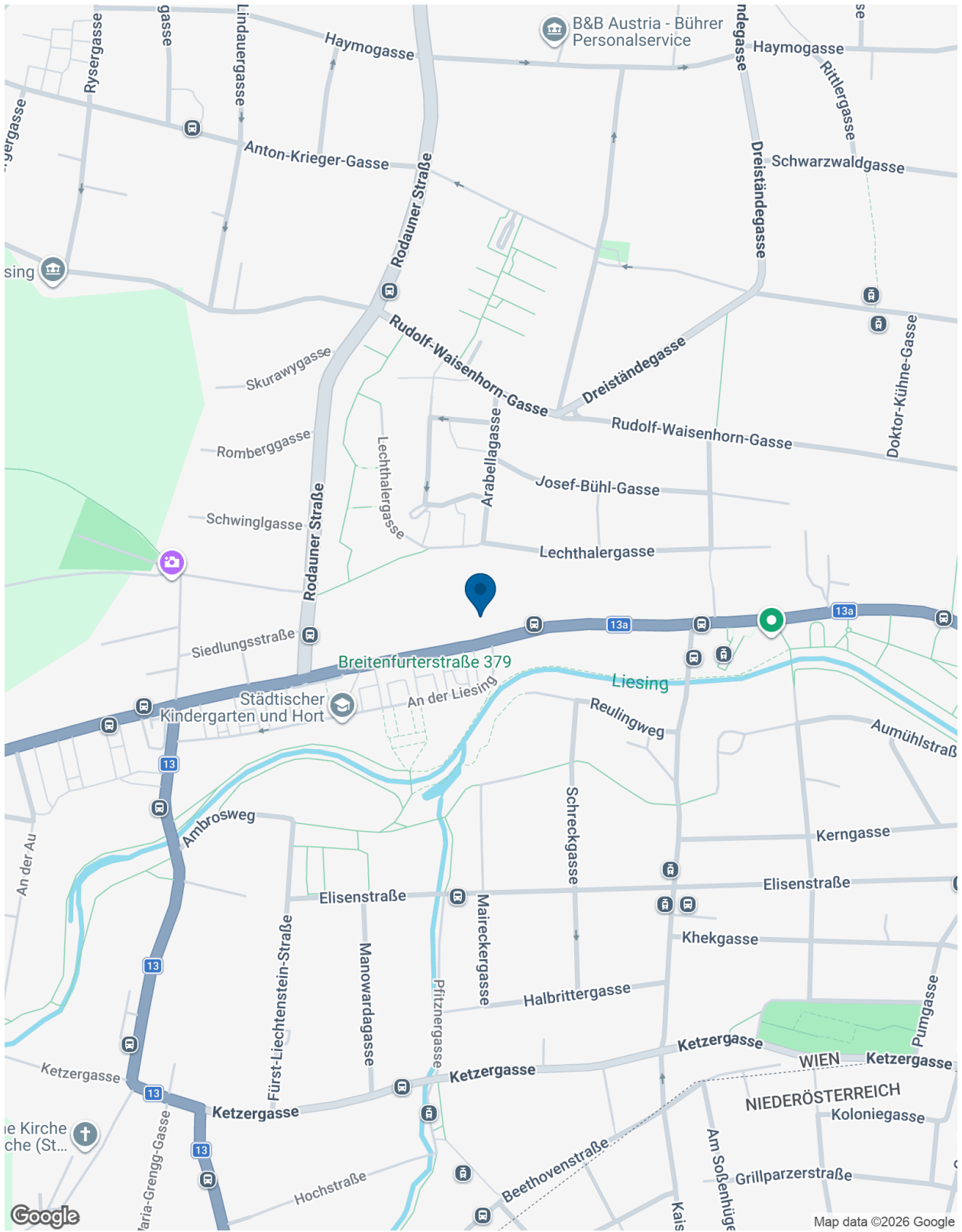








Lageplan



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.

