# Ihr neues Investment in Hinterbrühl: Perfekte Lage und erstklassige Anbindung



Objektnummer: 78399

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Garten:

oarten.

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Gaadner Straße

Wohnung

Österreich

2371 Hinterbrühl

2024

Erstbezug

Neubau

62,87 m<sup>2</sup>

3

1

1

91,20 m<sup>2</sup>

B 37,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,69

489.531,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien































#### EIN PROJEKT DER





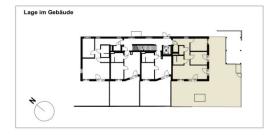


#### GAADNER STRASSE 21a + 23, A-2371 HINTERBRÜHL

#### **ERDGESCHOSS - TOP 4**

WOHNFLÄCHE			62,87 m <sup>2</sup>
1	VR	Parkett	3,83 m²
2	WC	Feinsteinzeug	1,58 m²
3	AR	Parkett	2,08 m <sup>2</sup>
4	Gang	Parkett	7,03 m <sup>2</sup>
5	Bad	Feinsteinzeug	4,64 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	Parkett	10,16 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	Parkett	10,52 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	Parkett	23,03 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	Betonplatten	35,28 m <sup>2</sup>
10	Eigengarten	Rasen	93,18 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl. Freiflächen			191,33 m <sup>2</sup>

Raumhöhe: 2,52 m



Disclaimer
Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die in den Plänen
und Zeichnungen dargestellte Möblierung (ausgenommen Küche) stellt nur einen Vorschlag
(zu Illustrationszwecken) dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Druck- und Satzfehl
vorbehalten, alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vo
Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

# **Objektbeschreibung**

# 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/m² 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.

#### Zu erwartende Mieten:

von EUR 14,50 bis EUR 17,00 pro m<sup>2</sup>

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 <u>EHL-Projekthomepage</u>: <u>https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/coming-soon-hauptstrasse-49-2371-hinterbruehl</u>

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <1.000m Klinik <3.250m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <3.750m Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <4.250m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <7.250m Bahnhof <4.000m Straßenbahn <5.750m Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap