

## **Elegantes Wohnflair: Ihre neue Adresse für gehobenen Wohnkomfort**



**Objektnummer: 76163**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	89,96 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

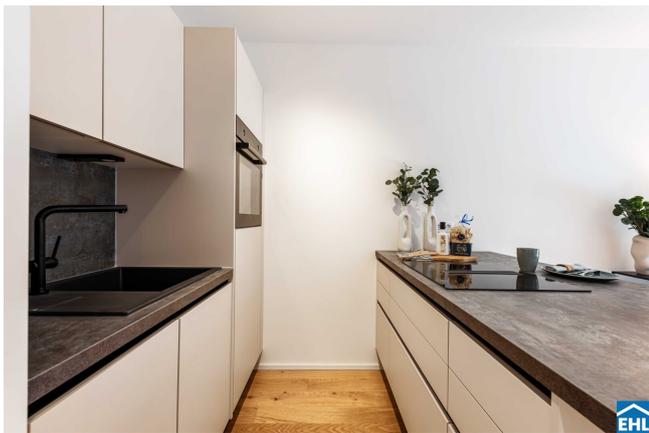
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 4  
H +43 664 881 601

Gerne stehe ich Ihr  
Verfügung.

termin zur



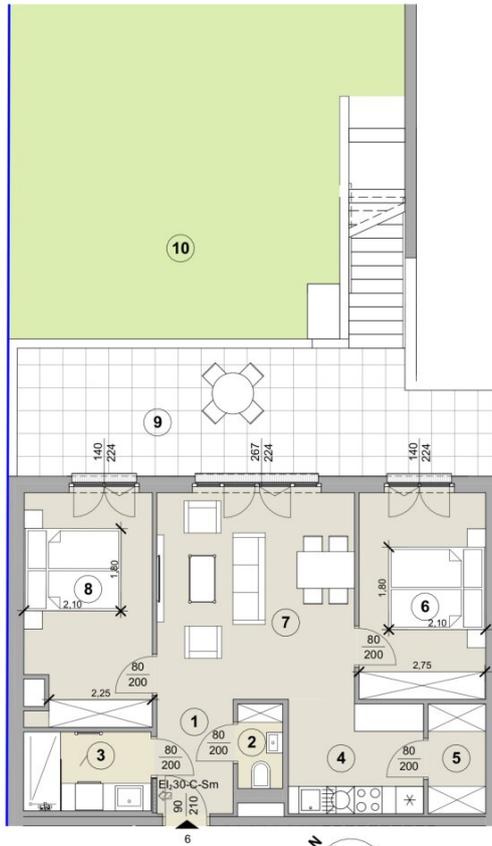








EIN PROJEKT DER



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

**ERDGESCHOSS - TOP 6**

**WOHNFLÄCHE 66,44 m<sup>2</sup>**

1	VR	Parkett	4,13 m <sup>2</sup>
2	WC	Feinsteinzeug	1,80 m <sup>2</sup>
3	Bad	Feinsteinzeug	4,77 m <sup>2</sup>
4	Küche	Parkett	7,18 m <sup>2</sup>
5	Speis	Parkett	2,99 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 2	Parkett	12,39 m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	Parkett	19,35 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 1	Parkett	13,83 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	Betonplatten	27,32 m <sup>2</sup>
10	Garten	Rasen	110,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>203,80 m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe: 2,51 m

Lage im Gebäude



**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 Satzfehler vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.



## Objektbeschreibung

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.

### Erstklassige 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/m<sup>2</sup> 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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Klinik <3.250m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.750m  
Universität <9.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap