

## Willkommen in Hinterbrühl: Modernes Investment trifft auf malerische Hinterbrühl



**Objektnummer: 78404**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gadner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	707.504,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## 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

**2.OBERGESCHOSS - TOP 9**

**WOHNFLÄCHE 82,05 m<sup>2</sup>**

1	VR	Parkett	4,26 m <sup>2</sup>
2	Bad/WC	Feinsteinzeug	3,79 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	Parkett	13,43 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 2	Parkett	10,42 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 3	Parkett	10,42 m <sup>2</sup>
6	Gang	Parkett	4,21 m <sup>2</sup>
7	Bad/WC	Feinsteinzeug	7,69 m <sup>2</sup>
8	AR	Parkett	1,55 m <sup>2</sup>
9	Wohnküche	Parkett	26,28 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	Betonplatten	7,18 m <sup>2</sup>
11	Terrasse	Betonplatten	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>93,03 m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe: 2,52 m



0 100 200 300 400 500



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.



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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/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 262.476,- netto zzgl. 20% USt.

3-Zimmer Wohnung ab 462.284,- netto zzgl. 20% USt.

4-Zimmer Wohnung ab 780.161,- 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 [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.

### **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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.