

Erstklassige Wohnanlage: Hohe Erträge und exklusiver Lebensstil



Objektnummer: 78377

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:	44,66 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

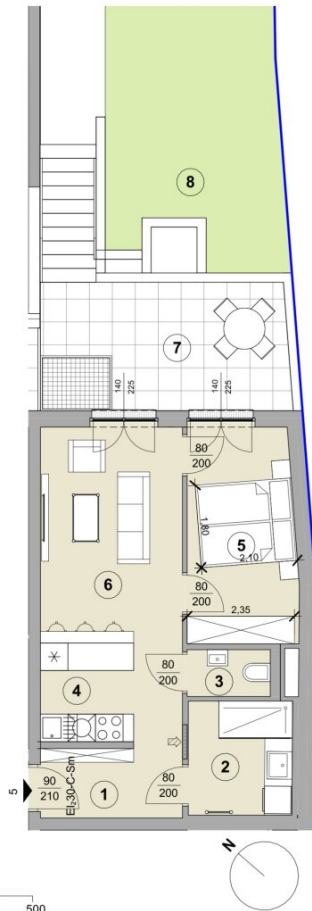
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



EIN PROJEKT DER



Hauptstrasse 86, 2371 Hinterbrühl

ERDGESCHOSS - TOP 5

WOHNFLÄCHE 44,66 m²

1	VR	Feinsteinzeug	7,14 m ²
2	Bad	Feinsteinzeug	5,64 m ²
3	WC	Feinsteinzeug	1,85 m ²
4	Küche	Feinsteinzeug	4,37 m ²
5	Schlafnische	Feinsteinzeug	11,09 m ²
6	Wohnzimmer	Feinsteinzeug	14,57 m ²
7	Terrasse	Betonplatten	13,29 m ²
8	Garten	Rasen	45,94 m ²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			103,89 m²

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

Ein zukunftssicheres Investment: Projekt STADTHAUS I

Willkommen zu Projekt STADTHAUS I, Ihrem exklusiven Investment im idyllischen Zentrum der Hinterbrühl. Diese erstklassige Wohnanlage kombiniert modernen Komfort mit einem naturnahen Lebensstil und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Lokale Nahversorger, Bäckereien, Restaurants, eine Volksschule und eine Bank sind bequem zu Fuß erreichbar und erhöhen die Attraktivität für potentielle Mieter oder Käufer.

Hochwertige Wohnqualität als Investitionsfaktor

Das Projekt STADTHAUS I umfasst insgesamt 11 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten, die sich auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen. Jede Wohnung bietet eine großzügige Freifläche, sei es eine Terrasse, ein Balkon oder ein privater Garten, was eine hohe Nachfrage und stabile Mieteinnahmen sicherstellt.

Erstklassige Ausstattung für nachhaltige Renditen:

- **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** 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 für Wertsteigerung:

- **10 PKW Stellplätze** für die Fahrzeuge Ihrer Mieter
- **Eigenes Kellerabteil** mit Steckdose für zusätzlichen Stauraum
- **Videoinnensprechstellen** für erhöhte Sicherheit
- **Allgemeiner Fitnessraum und eine Infrarotkabine** zur Entspannung
- **Waschküche und Fahrradraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Geschätzte Betriebskosten** von ca. € 2,10/m² zzgl. 10% USt.

Lage

Das Projekt STADTHAUS I liegt im charmanten Herzen der Hinterbrühl und bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Zentralität. Diese einzigartige Lage gewährleistet nicht

nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch die Nähe zur Natur, was sowohl langfristige Mieter als auch Käufer anzieht. Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und Restaurants sind fußläufig erreichbar und erhöhen die Lebensqualität.

- Buslinie 264 und 265

Fazit

Das Projekt STADTHAUS I bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine erstklassige Immobilie zu investieren, die modernen Luxus mit der Ruhe und Schönheit der Natur vereint. Erleben Sie stabile Renditen und eine nachhaltige Wertsteigerung durch eine Immobilie, die höchste Wohnqualität verspricht.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

2-Zimmer Wohnung ab 349.665,- netto zzgl. 20% USt.

3-Zimmer Wohnung ab 525.860,- netto zzgl. 20% USt.

4-Zimmer Wohnung ab 1.125.285,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartende Mieten:

von EUR 14,50 bis EUR 17,00 pro m²

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 <750m

Klinik <3.250m

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



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.