

**Ein neues Kapitel in der Hinterbrühl: Ziehen Sie ein in ihr  
neues Stadthaus und genießen Sie das Leben in vollsten  
Zügen**



**Objektnummer: 76164**

**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:	67,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

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

T  
H  
G  
V



EIN PROJEKT DER



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

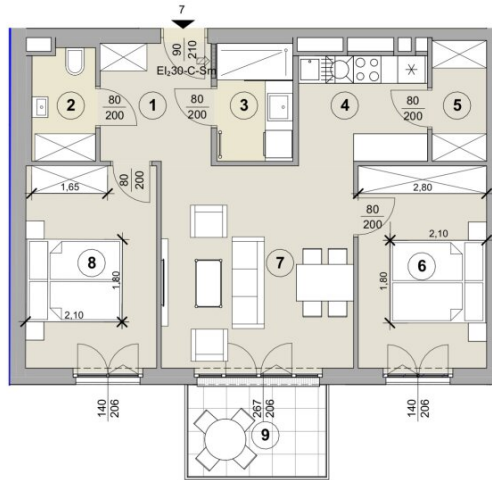
**1. OBERGESCHOSS - TOP 7**

**WOHNFLÄCHE**

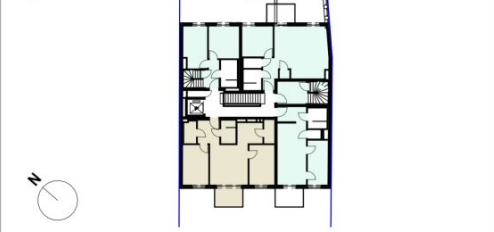
**67,03 m<sup>2</sup>**

1	VR	Parkett	6,33 m <sup>2</sup>
2	WC	Feinsteinzeug	3,35 m <sup>2</sup>
3	Bad	Feinsteinzeug	4,25 m <sup>2</sup>
4	Küche	Parkett	6,58 m <sup>2</sup>
5	Speis	Parkett	3,13 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 2	Parkett	12,34 m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	Parkett	18,47 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 1	Parkett	12,58 m <sup>2</sup>
9	Balkon	Betonplatten	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>73,03 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 385.000,-

3 - Zimmer Wohnung ab 579.000,-

4 - Zimmer Wohnung ab 1.239.000,-

#### **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

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.