

## Ihr neues Zuhause wartet in Hinterbrühl: Perfekte Lage und erstklassige Anbindung



**Objektnummer: 76198**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gadner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

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

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43

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



EIN PROJEKT DER



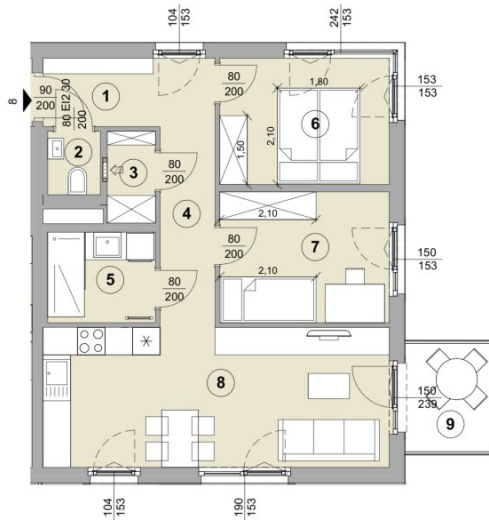
GAADNER STRASSE 21a + 23, A-2371 HINTERBRÜHL

**1.OBERGESCHOSS - TOP 8**

**WOHNFLÄCHE** **62,85 m<sup>2</sup>**

1	VR	Feinsteinzeug	3,80 m <sup>2</sup>
2	WC	Feinsteinzeug	1,59 m <sup>2</sup>
3	AR	Feinsteinzeug	2,10 m <sup>2</sup>
4	Gang	Feinsteinzeug	7,03 m <sup>2</sup>
5	Bad	Feinsteinzeug	4,63 m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	Feinsteinzeug	10,16 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	Feinsteinzeug	10,53 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	Feinsteinzeug	23,01 m <sup>2</sup>
9	Balkon	Betonfertigteil	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>67,85 m<sup>2</sup></b>

Raumhöhe: 2,52 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 im Projekt **STADTHAUS II**, wo modernes Wohnen auf die malerische Schönheit der Hinterbrühl trifft. Diese exquisite Wohnanlage liegt zentral und dennoch idyllisch, eingebettet in die Natur und bietet gleichzeitig unmittelbaren Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Nahversorger, Bäcker, Restaurants, die Volksschule und die Bank sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Wohnqualität auf höchstem Niveau

Das Projekt **STADTHAUS II** umfasst 11 exklusive Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern. Jede Wohnung verfügt über 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
- **Geringe Betriebskosten** von ca. € 2,10/m<sup>2</sup> zzgl. 10% USt.

## Kaufpreise der Wohnungen

- 2 - Zimmer Wohnung ab 289.000,-
- 3 - Zimmer Wohnung ab 509.000,-
- 4 - Zimmer Wohnung ab 859.000,-

## 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.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zudem zahlreiche Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die das Leben hier noch angenehmer gestalten.

- Buslinie 264 und 265

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.

**Provisionsfrei für den Käufer!**  
**Fertigstellung: Ende Q2 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 <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