

## Luxuriös und rentabel: Ihre Investition in die Zukunft



**Objektnummer: 78380**

**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:	44,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	358.747,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T  
H  
Ge  
Ve



EIN PROJEKT DER



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

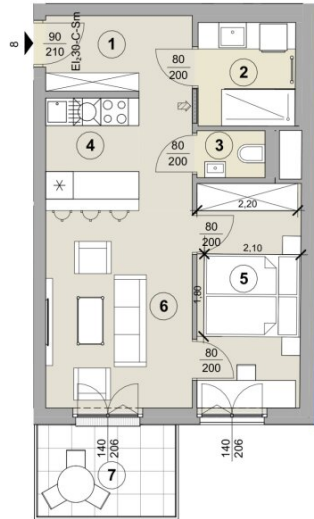
**1. OBERGESCHOSS - TOP 8**

**WOHNFLÄCHE**

**44,37 m<sup>2</sup>**

1	VR	Parkett	8,29 m <sup>2</sup>
2	Bad	Feinsteinzeug	4,78 m <sup>2</sup>
3	WC	Feinsteinzeug	1,52 m <sup>2</sup>
4	Küche	Parkett	4,47 m <sup>2</sup>
5	Schlafnische	Parkett	11,04 m <sup>2</sup>
6	Wohnzimmer	Parkett	14,27 m <sup>2</sup>
7	Balkon	Betonplatten	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b>			<b>50,37 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

### 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
- **Videoinnensprechtellen** für erhöhte Sicherheit

- **Allgemeiner Fitnessraum und eine Infrarotkabine** zur Entspannung
- **Waschküche und Fahrradraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Geschätzte Betriebskosten** von ca. € 2,10/m<sup>2</sup> 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 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 <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