

## STADTVILLEN Wilhelminenberg: Wien's Grünoase am Fuße des Wilhelminenbergs



**Objektnummer: 76861**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Erdbrustgasse                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2026                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 52,03 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>A</b> 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 406.456,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



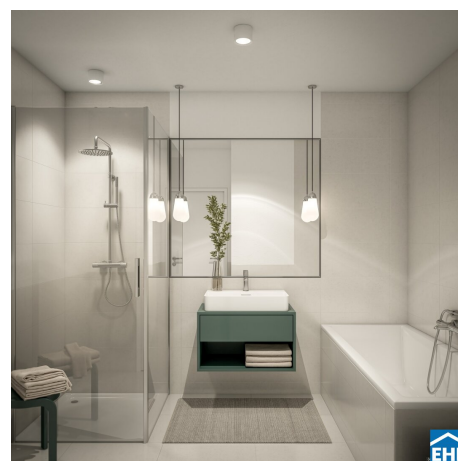
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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



















0 2 4 6 8 10m



STADTVILLEN  
Wilhelminenberg

1116 WIEN - GALLITZINSTRASSE 12

3. STOCK STIEGE 6 / TOP 19  
Wohnfläche 52.03 m²  
Balkon 12.52 m²



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf  
Rohbaumaße ohne Wandputz,  
Verfliesung, Schächte etc.

Stand: 28.03.2024

BERATUNG UND VERKAUF





## Objektbeschreibung

### Die STADTVILLEN Wilhelminenberg!

Willkommen zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit in Wien!

Die STADTVILLEN Wilhelminenberg bieten nicht nur exklusive Wohnungen, sondern auch eine äußerst seltene Gelegenheit für Anleger, die nach einer zukunftsorientierten und wertstabilen Investition suchen.

Diese Lage am Fuße des Wilhelminenbergs ist nicht nur selten, sondern auch äußerst begehrt. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung ist in Wien kaum zu finden und macht das Wilhelminen Cottage zu einem begehrten Juwel für Investoren.

Fünf Stadtvillen beherbergen 126 Wohnungen und 100 Garagenstellplätze von parkartigem Grünraum umgeben in bester Cottagelage.

### Das Projekt

Mit einer nachhaltigen Energieversorgung durch Geothermie und Photovoltaik bietet dieses Projekt nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische Vorteile. In Zeiten steigender Energiekosten und wachsendem Umweltbewusstsein ist eine solche Investition äußerst attraktiv und zukunftsweisend, findet insbesondere einen großen Zuspruch seitens der zukünftigen Mieter, was folglich die Rendite maximiert.

Darüber hinaus sind die Stadtvillen Wilhelminenberg nicht nur eine Wohnanlage, sondern auch ein Renditeobjekt. Die steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Wien macht diese Investition besonders vielversprechend. Die langfristige Wertsteigerung dieser Lage ist nahezu garantiert, da immer mehr Menschen die Vorzüge einer grünen und dennoch zentralen Wohnlage zu schätzen wissen.

Investieren Sie jetzt in die Zukunft Wiens und sichern Sie sich Ihren Anteil an diesem einzigartigen Projekt. Die STADTVILLEN Wilhelminenberg, die ideale Wahl für Investoren, die nach einer sicheren und rentablen Anlagemöglichkeit suchen.

- 126 freifinanzierte Vorsorgewohnungen

- 100 Tiefgaragenplätze mit e-Ladestationen
- 2 – 5 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 37 und 165 m<sup>2</sup>
- Kellerabteile mit Lademöglichkeit für e-Bikes
- Autofreie Kinder-Spielbereich und Begegnungszonen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

### **Die Ausstattung**

- Heizungs- und Warmwasserbereitstellung durch Wärmepumpen (Sole Wärmepumpe und Luft-Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung im EG
- Bauteilaktivierung ab dem 1.OG
- Kunststoff-Alu-Elemente, mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- Außenliegende, elektrisch bedienbare Außenjalousien bzw. Raffstores
- Parkett Eiche Schiffboden
- Verfliesung mit großformatigem Feinsteinzeug



### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 267.800,00 bis EUR 1.610.000,00 netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 114,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung:** voraussichtlich Herbst 2026

**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.**

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

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.