

## 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
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



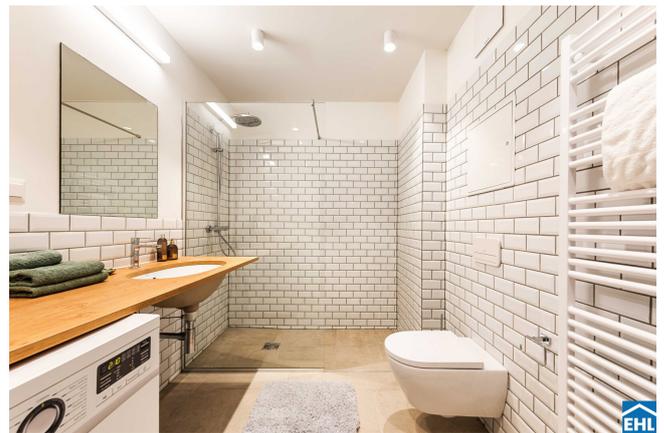
### Ilse Reindl

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











EIN PROJEKT DER



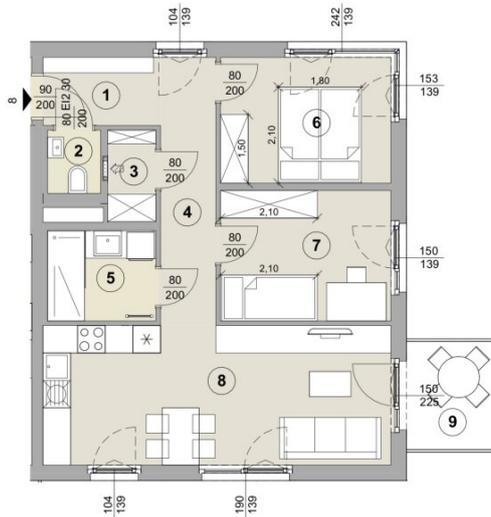
GAADNER STRASSE 21a + 23, A-2371 HINTERBRÜHL

**1.OBERGESCHOSS - TOP 8**

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

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

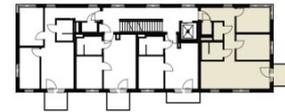
Raumhöhe: 2,52 m



0 100 200 300 400 500



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 294.000,-

3 - Zimmer Wohnung ab 499.000,-

4 - Zimmer Wohnung ab 779.000,-

### 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



## 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.