Elegantes Wohnflair: Ihre neue Adresse für gehobenen Wohnkomfort

Objektnummer: 76163

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:	66,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	89,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Ilse Reindl

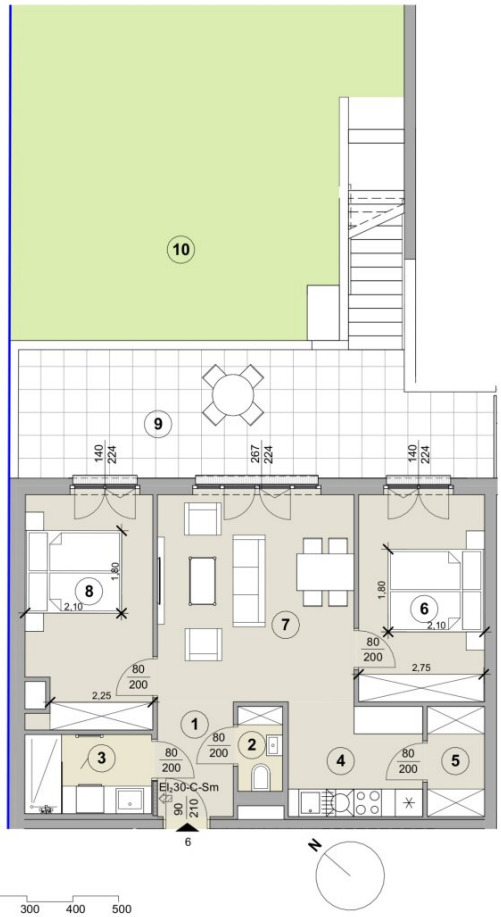
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +43 1 5127690 4
H +43 664 881 601

Gerne stehe ich Ihr rmin zur Verfügung.

EIN PROJEKT DER

VINDOMA GROUP



STADTHAUS HINTERBRÜHL
HAUPTSTRASSE 86

HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

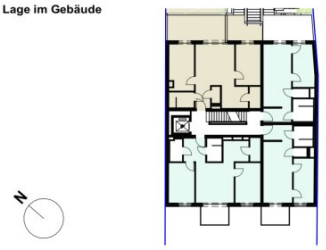
ERDGESCHOSS - TOP 6

WOHNFLÄCHE **66,44 m²**

1	VR	Parkett	4,13 m²
2	WC	Feinsteinzeug	1,80 m²
3	Bad	Feinsteinzeug	4,77 m²
4	Küche	Parkett	7,18 m²
5	Speis	Parkett	2,99 m²
6	Zimmer 2	Parkett	12,39 m²
7	Wohnzimmer	Parkett	19,35 m²
8	Zimmer 1	Parkett	13,83 m²
9	Terrasse	Betonplatten	27,32 m²
10	Garten	Rasen	110,04 m²
Wohnfläche inkl. Freiflächen			203,80 m²

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 Satzfehl vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vo Für die Möblierung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

EHL

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/m² zzgl. 10% USt.

Kaufpreise der Wohnungen

2 - Zimmer Wohnung ab 359.000,-

3 - Zimmer Wohnung ab 545.000,-

4 - Zimmer Wohnung ab 1.149.000,-

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
Klinik <3.250m
Apotheke <750m
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.