

## **Stilvolles Investment: Wohnkomfort trifft auf attraktive Renditen**



**Objektnummer: 78379**

**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:                   | 67,03 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 544.024,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

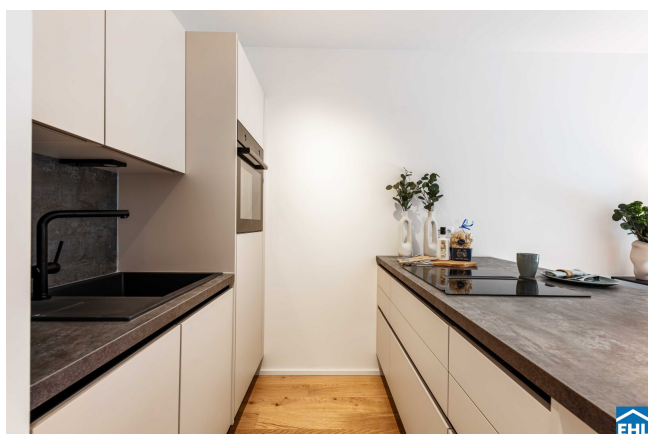
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

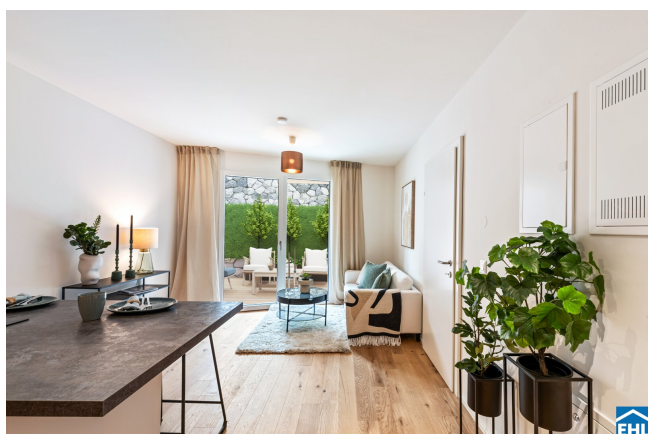
T +4315127690 DV  
H +43664 83 73 48

Gerne stehe ich Ihr  
Verfügung.

termin zur











EIN PROJEKT DER



0 100 200 300 400 500



HAUPTSTRASSE 86, 2371 HINTERBRÜHL

## 1. OBERGESCHOSS - TOP 7

### WOHNFLÄCHE

67,03 m<sup>2</sup>

|                                     |            |               |                            |
|-------------------------------------|------------|---------------|----------------------------|
| 1                                   | VR         | Parkett       | 6,33 m <sup>2</sup>        |
| 2                                   | WC         | Feinsteinzeug | 3,35 m <sup>2</sup>        |
| 3                                   | Bad        | Feinsteinzeug | 4,25 m <sup>2</sup>        |
| 4                                   | Küche      | Parkett       | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| 5                                   | Speis      | Parkett       | 3,13 m <sup>2</sup>        |
| 6                                   | Zimmer 2   | Parkett       | 12,34 m <sup>2</sup>       |
| 7                                   | Wohnzimmer | Parkett       | 18,47 m <sup>2</sup>       |
| 8                                   | Zimmer 1   | Parkett       | 12,58 m <sup>2</sup>       |
| 9                                   | Balkon     | Betonplatten  | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche inkl. Freiflächen</b> |            |               | <b>73,03 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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
- **Videoinnensprechstellen** 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 326.051,- netto zzgl. 20% USt.

3-Zimmer Wohnung ab 494.980,- netto zzgl. 20% USt.

4-Zimmer Wohnung ab 1.149.000,- 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



## **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.