

## **Exklusives Wohnprojekt in Hinterbrühl: Wohnqualität auf höchstem Niveau**



**Objektnummer: 76192**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gaadner Straße                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2371 Hinterbrühl                 |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 34,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 16,91 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

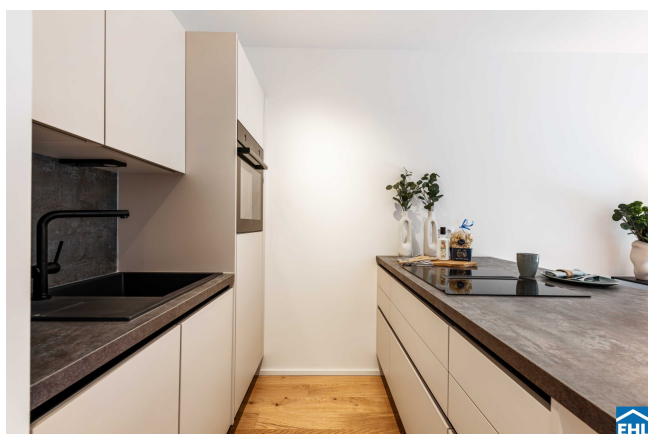
## Ihr Ansprechpartner

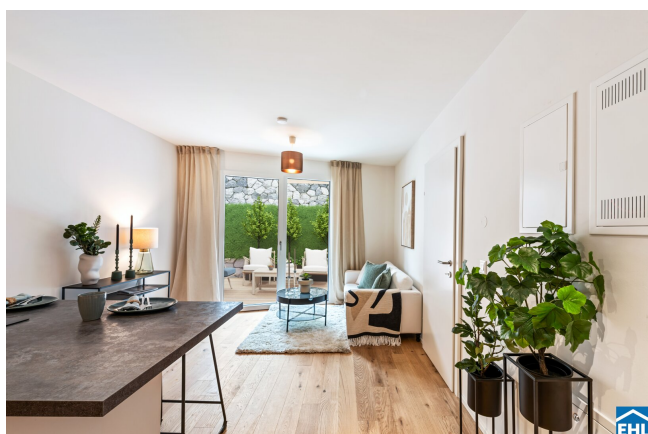


**Ilse Reindl**

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













## 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.