# Stadtdomizil mit Grünblick



Objektnummer: 76613

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC: Balkone:

Daikone.

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer!

Erdbrustgasse

Wohnung

Österreich

1160 Wien

2026

Erstbezug

Neubau 92,53 m<sup>2</sup>

4

2

2

1

B 22,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,68

899.700,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anna Gasienica-Fronek**

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





















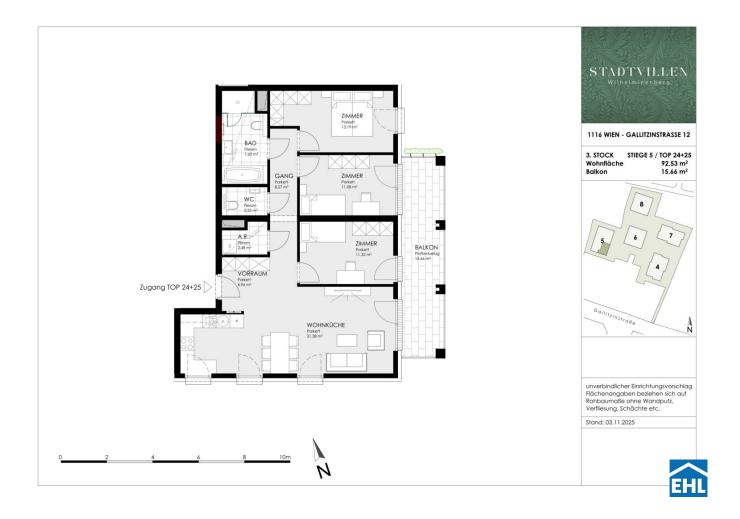














## **Objektbeschreibung**

### Stadtvillen im Wilhelminencottage!

Diese exklusiven Stadtvillen bieten Ihnen nicht nur stilvolle Wohnungen, sondern auch die seltene Gelegenheit, ein hochwertiges Zuhause in einer grünen, dennoch zentralen Lage zu finden. Am Fuße des begehrten Wilhelminenbergs gelegen, verbindet das Wilhelminen Cottage urbanen Komfort mit naturnaher Idylle und macht es so zu einem wahren Juwel für anspruchsvolle Wohnungssuchende.

In den fünf eleganten Stadtvillen stehen insgesamt 126 hochwertige Wohnungen und 100 Garagenstellplätze zur Verfügung, eingebettet in eine großzügige, parkähnliche Grünanlage. Diese erstklassige Cottage-Lage bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine perfekte Anbindung an die städtische Infrastruktur.

#### Das Wohnkonzept

Die Stadtvillen bieten weit mehr als nur exklusiven Wohnraum – sie verkörpern ein nachhaltiges Wohnkonzept. Durch die Nutzung von Geothermie und Photovoltaik profitieren Sie von ökonomischen und ökologischen Vorteilen. In einer Zeit, in der Energiekosten steigen und Umweltbewusstsein wächst, ist diese Wohnmöglichkeit nicht nur attraktiv, sondern auch zukunftsweisend. Diese Eigenschaften finden besonders bei den zukünftigen Bewohner

großen Anklang, da sie sowohl die Lebensqualität steigern als auch die Nebenkosten senken.

Darüber hinaus stellen diese Stadtvillen nicht nur ein Zuhause dar, sondern auch eine kluge Investition in die Zukunft. Die hohe Nachfrage nach erstklassigem Wohnraum in Wien garantiert nahezu eine langfristige Wertsteigerung. Immer mehr Menschen erkennen die Vorteile einer grünen und zugleich zentralen Wohnlage.

Sichern Sie sich jetzt Ihr exklusives Zuhause in Wien und profitieren Sie von einer modernen, nachhaltigen Wohnlösung. Die perfekte Wahl für all jene, die ein anspruchsvolles und zukunftsorientiertes Lebensumfeld suchen.

• 126 freifinanzierte Eigentumswohnungen



- 100 Tiefgaragenplätze mit E-Ladestationen
- 2 5 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 37 und 165 m²
- 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 Erdgeschoss
- Bauteilaktivierung ab dem 1. Obergeschoss
- Kunststoff-Alu-Elemente mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- Außenliegende, elektrisch bedienbare Außenjalousien bzw. Raffstores
- Parkett Eiche Schiffboden



Verfliesung mit großformatigem Feinsteinzeug

#### Provisionsfrei für den Käufer!

### Fertigstellung: voraussichtlich Winter 2026

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



### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

