

## Privatresidenzen in Parkvillen



DIREKT VOM  
BAUTRÄGER

(c) ZO  EHL

**Objektnummer: 76584**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Erdbrustgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	679.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



(c) ZO EHL



(c) ZO EHL



(c) ZO EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



(c) ZO EHL



(c) ZO EHL

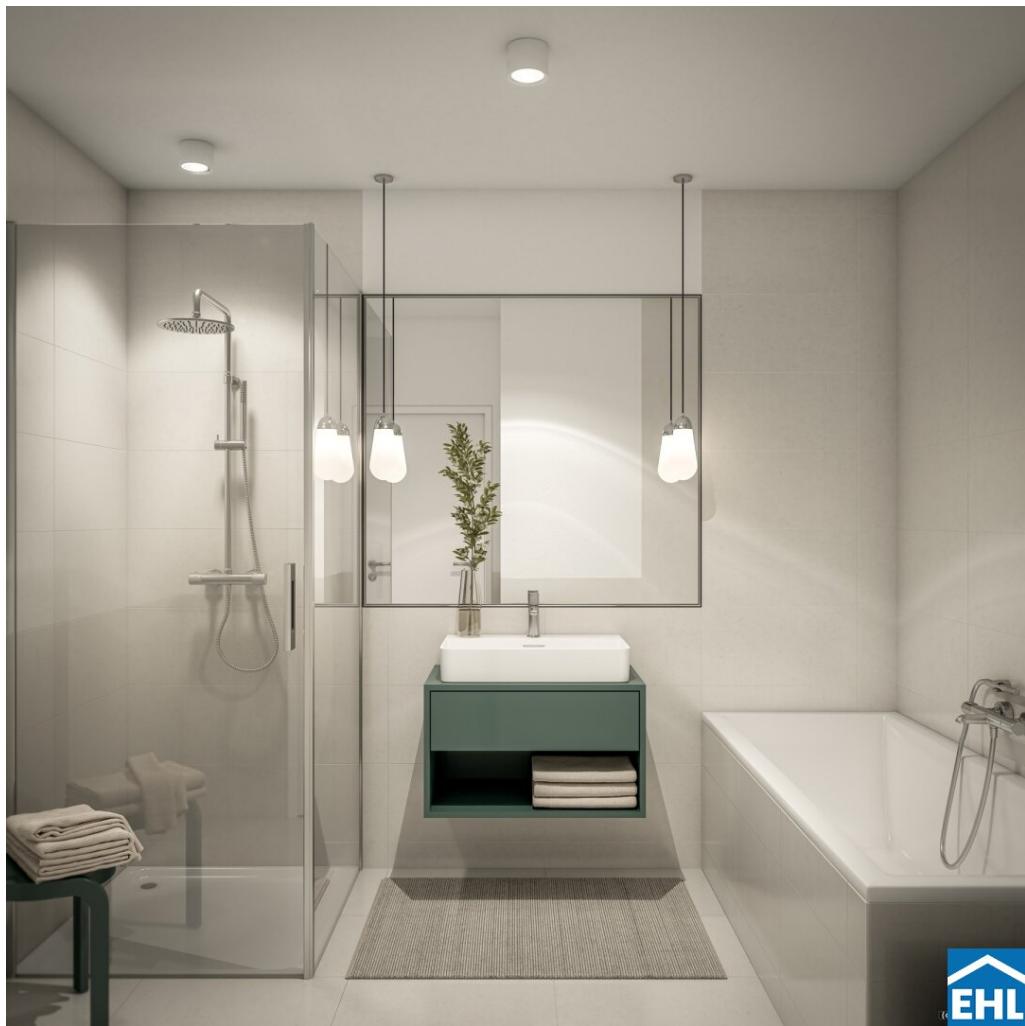


(c) ZO EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

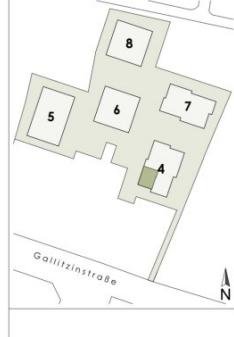
Zugang TOP 26



STADTVILLEN  
Wilhelminenberg

1116 WIEN - GALLITZINSTRASSE 12

4. STOCK STIEGE 4 / TOP 26  
Wohnfläche 73,01 m<sup>2</sup>  
Balkon 14,91 m<sup>2</sup>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf  
Rohbaumaße ohne Wandputz,  
Verkleidung, Schächte etc.

Stand: 22.08.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Stadtvillen im Wilhelminencottage!

Diese exklusiven Stadtviilen 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 Stadtviilen 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 Stadtviilen 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 Stadtviilen 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 m<sup>2</sup>
- 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



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN