

## **Ein Investment in Mauerbach: Ruhiges Wohnen & Urbane Anbindung**



**Objektnummer: 80162**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauerbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	823.286,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner

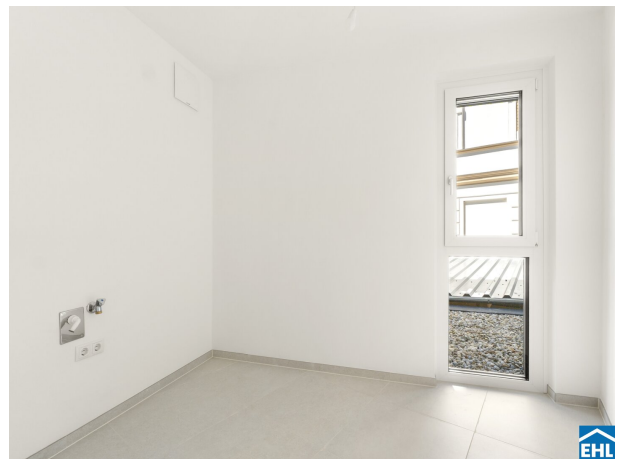


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

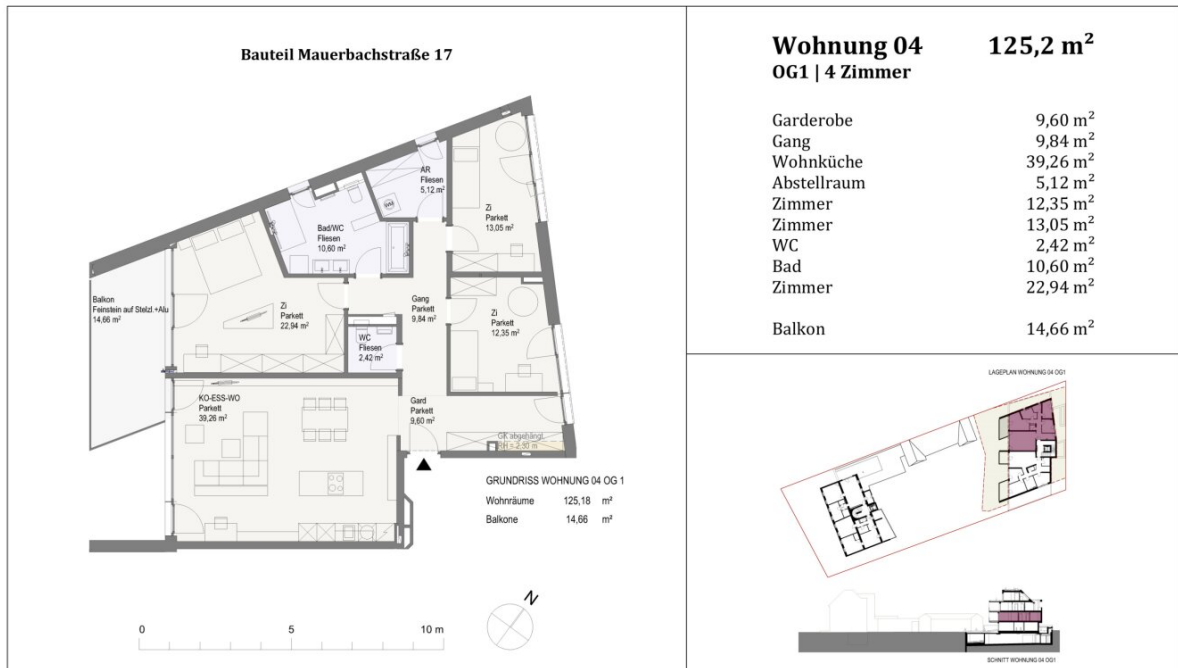












Beim vorliegenden Grundriss handelt es sich um einen Verkaufsplan, bei dem es aufgrund behördlicher Auflagen und statischer Erfordernisse noch zu Änderungen kommen kann. Bei den in den Plänen dargestellten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag, einzig die Sanitärausstattung gemäß Beschreibung ist im Kaufpreis enthalten. Die Küche (beim vorliegenden Grundriss nur symbolhaft) ist optional laut Preisliste. Es kann keine Haftung für Konfigurationen oder bestimmte Maße aus dem Plan übernommen werden. Visualisierungen sind Schaubilder und stellen keinen Vertragsbestandteil dar. Böschungen in den Grünflächen (allgemeine Flächen und Eigengärten) bis zu einer Höhe von 1,0 Meter sind nicht zwingend im Plan dargestellt.



## Objektbeschreibung

### **Zuhause in Hawei – Ihr exklusives Investment zwischen Natur und Stadtleben!**

In Hadersdorf-Weidlingau, dem familienfreundlichen 14. Wiener Gemeindebezirk, entsteht in der Mauerbachstraße, 1140 Wien, ein einzigartiges Wohnbauprojekt mit 13 hochwertig ausgestatteten Eigentums- und Vorsorgewohnungen zwischen 81 m<sup>2</sup> und 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem wunderschönen Salettl, das als Geschäftsfläche genutzt werden kann. Die ideale Lage, gleich um die Ecke vom Auhofcenter und der S-Bahn-Station, sowie die Nähe zum Grünen, bietet den Bewohnern eine perfekte Infrastruktur mit allen Geschäften, Schulen und Arztpraxen, die das Herz begehrt. Die S-Bahn und die Buslinien sind fußläufig schnell erreichbar. Das Projekt überzeugt durch effiziente und praktische Grundrisse und bietet eine Auswahl an wunderschönen 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Der Großteil der Wohneinheiten verfügt über großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

### **Zuhause in Hawei – Clever investieren, nachhaltig profitieren, entspannt vermieten!**

Willkommen bei *Zuhause in Hawei*, einem außergewöhnlichen Wohnbauprojekt, das urbanen Komfort und naturnahe Ruhe vereint. Ideal gelegen, bietet dieses Projekt die perfekte Balance zwischen städtischer Anbindung und entspannter Atmosphäre im Grünen – ein Investment, das nicht nur Rendite, sondern auch Lebensqualität verspricht.

### **Das Projekt**

Die hochwertigen Baumaterialien und die moderne Gebäudetechnik sorgen nicht nur für eine ansprechende Ästhetik, sondern auch für langfristige Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten.

- 14 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 14 Tiefgaragenplätze
- 3 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 81 und 137 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

## **Die Ausstattung**

- Hochwertige Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Nassbereichen (Format 30x60 sowie 60x60)
- Fußbodenheizung mit nachhaltiger Luft-Wärmepumpe
- Beschattung je bauphysikalischer Gegebenheiten
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen (DG 1 und DG 2)

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 520.003,00,- bis EUR 1.061.619,- netto zzgl. 20% USt.

## **Kaufpreis des Vorsorge-Stellplatzes**

EUR 25.000,00 netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 14,50 bis EUR 16,75 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung:** 1. Quartal 2026

**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.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

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 <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m



U-Bahn <2.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

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.