



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 86, A-2371 Hinterbrühl

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Hauptstraße 86, A-2371 Hinterbrühl

Projekt STADTHAUS I - Wohnen im Herzen der Hinterbrühl

## 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 349.665,- netto zzgl. 20% USt.

3-Zimmer Wohnung ab 525.860,- netto zzgl. 20% USt.

4-Zimmer Wohnung ab 1.125.285,- netto zzgl. 20% USt.

### 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>

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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 16.03.2032

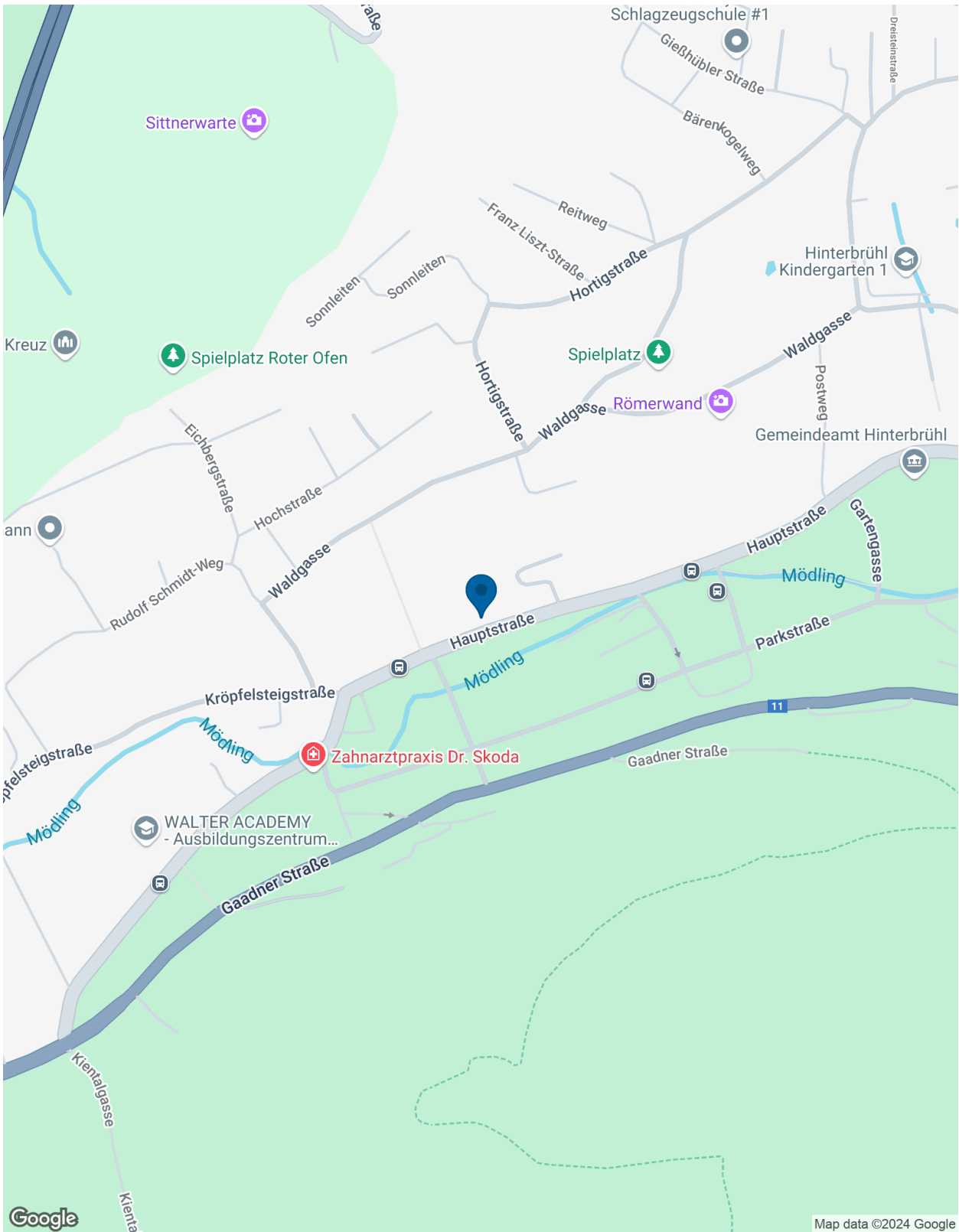
HWB:  37,4 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,68

# Fotos



# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

