



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Pyrkergasse 25, A-1190 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Pyrkergasse 25, A-1190 Wien

Attraktives Anlageobjekt: Hochwertige Eigentumswohnungen in bester Lage

## Attraktives Anlageobjekt: Hochwertige Eigentumswohnungen in bester Lage

Im Hidden Garden, einem einzigartigen Wohnbauprojekt, setzen wir bewusst auf Holz als zentralen Baustoff, der nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch einen positiven Einfluss auf die Nachhaltigkeit und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß hat. Holz schafft ein gesundes Raumklima, reguliert die Raumtemperatur auf natürliche Weise und sorgt für bessere Luftqualität. Die Pyrkergasse 25 kombiniert historische Eleganz und moderne Ausstattung, indem sie das charmante Altbau-Gebäude ab dem dritten Stockwerk durch einen modernen Neubau ergänzt. Der Gemeinschaftsgarten mit Pool lädt Bewohner dazu ein, die Natur zu genießen und zu entspannen.

Willkommen im Hidden Garden, wo modernes Wohnen im Einklang mit der Natur Ihr Wohlbefinden steigert und gleichzeitig zu einer nachhaltigen Lebensweise beiträgt – ideal für Vorsorgekäufer und Investoren.

## Das Projekt

Die Wohnungen beeindrucken durch gut durchdachte Grundrisse, die eine optimale Nutzung des Raumes gewährleisten und somit ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Von gemütlichen Gartenwohnungen bis hin zu großzügigen Penthouse-Apartments mit atemberaubendem Blick über die Stadt – hier ist für jeden Geschmack und Anspruch etwas dabei.

- Historisches Stadthaus mit modernster Technik
- 11 Eigentumswohnungen
- Parkähnliches Grundstück
- Outdoor Pool mit Gemeinschaftsgarten
- Wellnessbereich mit Sauna
- Private Freifläche zu jeder Wohnung wie Balkon, Loggia oder Terrasse
- 52 – 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 – 5 Zimmer
- Ruheoase in der Stadt
- Energieausweis Altbau: HWB: 113 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 1,54
- Energieausweis Neubau: HWB: 37 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,77

Lassen Sie sich beeindrucken mit einem Flug über das Projekt: <https://youtu.be/mTN7jcT0Z6s>

## Die Ausstattung

Um die Attraktivität und den Komfort für zukünftige Mieter zu gewährleisten, wurden hochwertige Materialien verwendet: heimisches Parkett, Feinsteinzeug und moderne Fliesen von der Marazzi Group

im Badezimmer. Die Bäder sind mit erstklassigen Produkten von Laufen und Dornbracht-Armaturen ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit einem Pool im Innenhof, der als privater grüner Rückzugsort dient und die Wohnanlage perfekt abrundet – ideale Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit und stabile Mieteinnahmen.

- Top Innendesign am Puls der Zeit
- Holz- Alufenster von Katzbeck mit teilweise außenliegendem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Videogegegsprechanlagen
- Smart Home System

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 14,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

**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.**

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

**Bereits fertiggestellt!**  
**3% Kundenprovision**  
**Vorbehaltlich Änderungen!**

### **Die Lage und Infrastruktur**

In dieser bezaubernden Umgebung entfaltet sich der Hidden Garden, der zwei Welten in perfekter Harmonie vereint - das pulsierende Stadtleben und das erfrischende Wohnen im Grünen! Einerseits bietet dieses einzigartige Quartier eine hervorragende öffentliche Anbindung sowie eine Fülle an Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Schlendern Sie durch die charmante Döblinger Hauptstraße, wo Boutiquen und Restaurants ihre verlockenden Schätze präsentieren. Die berühmte Bäckerei Stumpf und das malerische Blumenmädchen sind nur einige der Highlights in unmittelbarer Nähe.

Neben unzähligen Restaurants, finden Sie hier auch zahlreiche Schulen und Kindergärten, die eine liebevolle Bildungsumgebung für die jüngsten Bewohner bieten.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Buslinie: 10A, 38A, 39A

U-Bahn: U4 Station Heiligenstadt

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/pyrker-gasse-25-1190-wien): <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/pyrker-gasse-25-1190-wien> sowie auf der [Projekthomepage](https://www.hidden-garden.at/) <https://www.hidden-garden.at/>. Oder holen Sie sich gleich einen ersten Eindruck über dieses [Video!](https://www.youtube.com/watch?v=kdjgRdELQHw) <https://www.youtube.com/watch?v=kdjgRdELQHw>

**Energieausweis:**

Gültig bis:

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

fGEE: 0,77

## Fotos





Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace





Foto © PicMyPlace



Foto © PicMyPlace





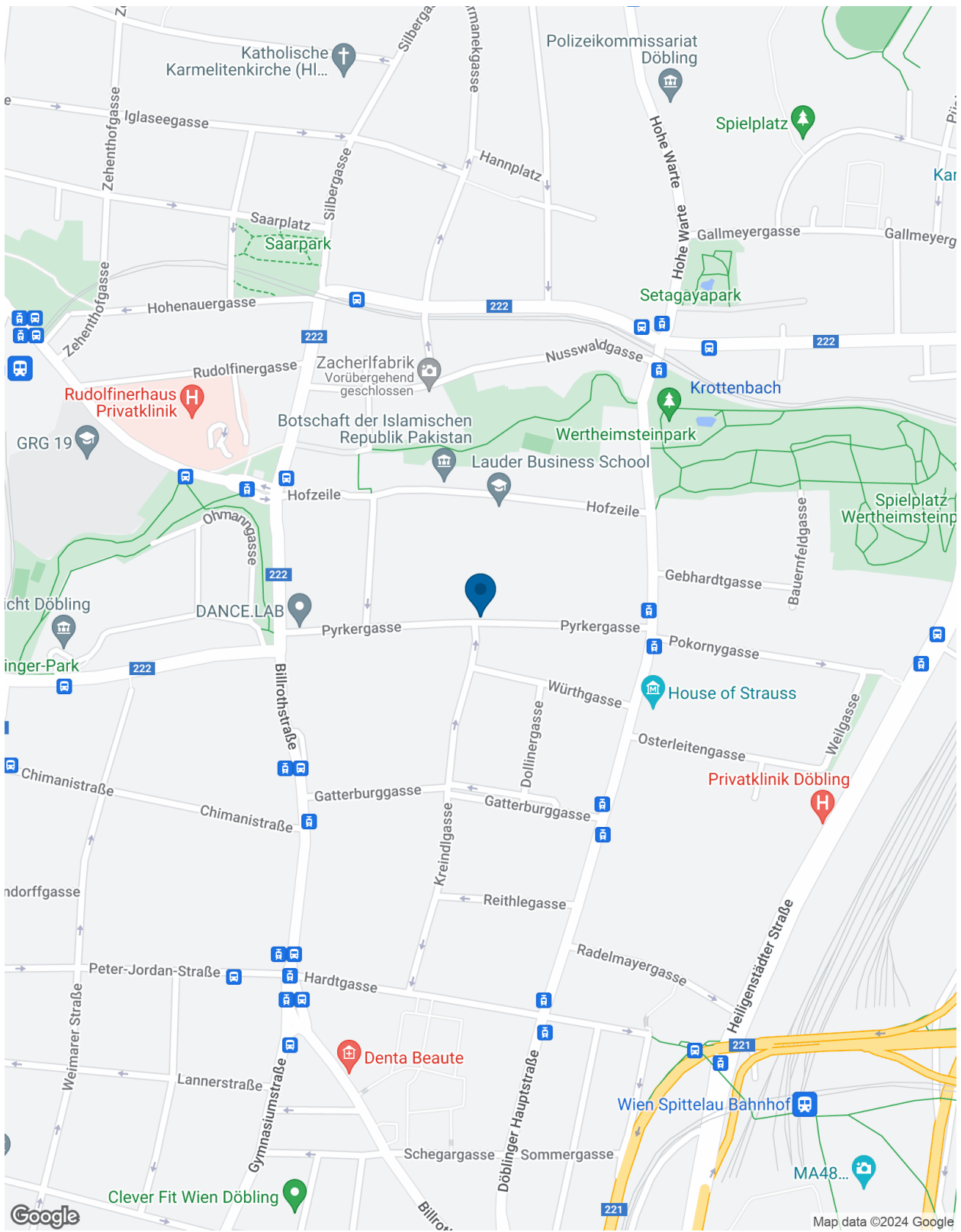






Foto © PicMyPlace

# 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)



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

Wir leben  
Immobilien.

