



# Ausgezeichnet beraten. Bestens investiert.

Ihr EHL Angebot | Wohninvestment

Hauptstraße 104, 1140 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Hauptstraße 104, 1140 Wien



## Investieren Sie in Exklusivität: Ihr Trauminvestment unter dem Kirschbaum!

Im Herzen dieses Investitionsprojekts liegen durchdachte Grundrisse, die nicht nur hohe Wohnqualität bieten, sondern auch Großzügigkeit vermitteln. Der geräumige Wohnbereich lädt zur Investition ein, während gemütliche Schlafzimmer einen perfekten Rückzugsort für zukünftige Mieter darstellen. Zudem bieten großzügige Freiflächen wie Gärten, Balkone, Loggien oder Terrassen in jeder Einheit den Bewohnern zusätzlichen Raum, die natürliche Umgebung zu genießen und erhöhen somit den Wert Ihrer Investition.

Jede Wohnung wurde mit innovativen Baumaterialien und modernster Technologie gestaltet, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und die langfristigen Betriebskosten zu senken. Zusätzlich wurde ein exklusiver Wellnessbereich geschaffen, der einen Fitnessraum und eine Sauna bietet - ein attraktives Merkmal für potenzielle Mieter und Investoren, die auf Qualität setzen.

**Fertigstellung: bereits erfolgt**  
**Provisionsfrei für den Käufer!**



## Das Projekt:

- 56 Wohneinheiten
- 41 - 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-4 Zimmer
- Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche
- Fitnessraum mit Sauna
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Fahrradwaschplatz
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 01.07.2031
  - HWB ab 34,2 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE ab 0,67 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B

## Die Ausstattung:

Die Ausstattung dieser exklusiven Investitionsobjekte definiert Luxus und Komfort auf höchstem Niveau. Das Ziel ist es, nicht nur Räume zu schaffen, sondern ein einzigartiges Investment-Erlebnis zu bieten. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt und harmonisch in die modernen Wohnräume integriert.

- Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Eichenparkett und Feinsteinzeugfliesen

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## Lage und Erreichbarkeit:

Ihr Investment wird hier zu einem nahtlosen Erfolg. Egal, ob es um Freizeitaktivitäten, den Alltag oder die schnelle Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten geht - alles ist einfach zugänglich, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein. Die Lage bietet zudem die Möglichkeit, die Schönheit von Niederösterreich zu erleben, im Auhof Center zu shoppen, im Park zu entspannen, den Wienerwald zu erkunden, mit der S-Bahn zu reisen oder die Westautobahn zu nutzen - alles innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie: 50A

Bahnhof Weidlingau: S50



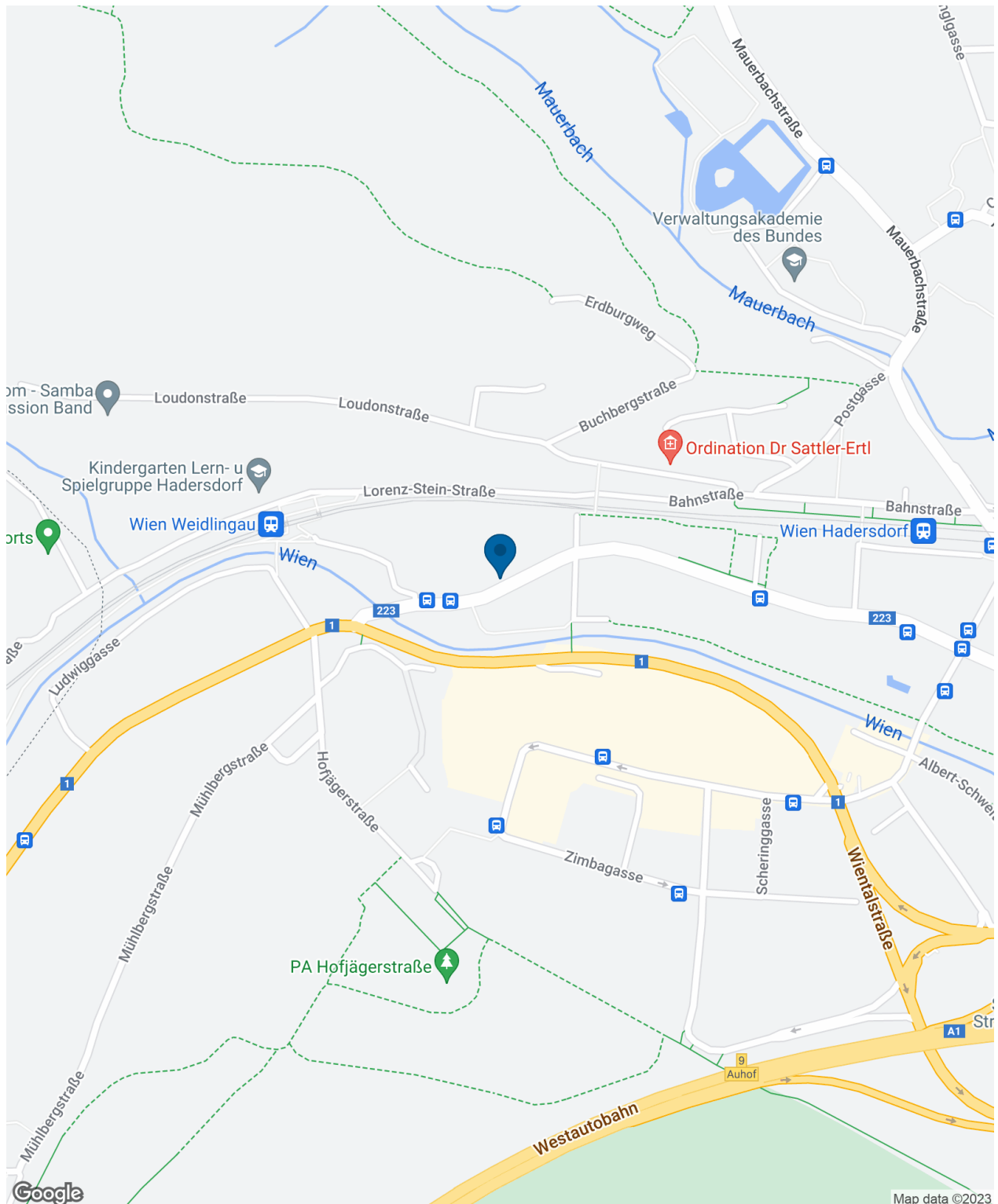








## Der Lageplan:



### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Provisionsfrei für den Käufer!

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.

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

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

Vermietung	Wohnimmobilien
Verkauf	Vorsorgewohnungen
Verwaltung	Büroimmobilien
Bewertung	Einzelhandelsobjekte
Investment	Logistikimmobilien
Facility Management	Anlageobjekte
Baumanagement	Zinshäuser
Market Research	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Grundstücke
Center Management	Hotelimmobilien

**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)

