



Jetzt smart  
investieren!

## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Erdbrustgasse 31, A-1160 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Erdbrustgasse 31, A-1160 Wien

Nachhaltiges, exklusives Investment: Die STADTVILLEN Wilhelminenberg!

## Die STADTVILLEN Wilhelminenberg!

Willkommen zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit in Wien!

Die STADTVILLEN Wilhelminenberg bieten nicht nur exklusive Wohnungen, sondern auch eine äußerst seltene Gelegenheit für Anleger, die nach einer zukunftsorientierten und wertstabilen Investition suchen.

Diese Lage am Fuße des Wilhelminenbergs ist nicht nur selten, sondern auch äußerst begehrte. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung ist in Wien kaum zu finden und macht das Wilhelminen Cottage zu einem begehrten Juwel für Investoren.

Fünf Stadtviillen beherbergen 126 Wohnungen und 100 Garagenstellplätze von parkartigem Grünraum umgeben in bester Cottagelage.

## Das Projekt

Mit einer nachhaltigen Energieversorgung durch Geothermie und Photovoltaik bietet dieses Projekt nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische Vorteile. In Zeiten steigender Energiekosten und wachsendem Umweltbewusstsein ist eine solche Investition äußerst attraktiv und zukunftsweisend, findet insbesondere einen großen Zuspruch seitens der zukünftigen Mieter, was folglich die Rendite maximiert.

Darüber hinaus sind die Stadtviillen Wilhelminenberg nicht nur eine Wohnanlage, sondern auch ein Renditeobjekt. Die steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Wien macht diese Investition besonders vielversprechend. Die langfristige Wertsteigerung dieser Lage ist nahezu garantiert, da immer mehr Menschen die Vorzüge einer grünen und dennoch zentralen Wohnlage zu schätzen wissen.

Investieren Sie jetzt in die Zukunft Wiens und sichern Sie sich Ihren Anteil an diesem einzigartigen Projekt. Die STADTVILLEN Wilhelminenberg, die ideale Wahl für Investoren, die nach einer sicheren und rentablen Anlagemöglichkeit suchen.

- 126 freifinanzierte Vorsorgewohnungen

- 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 EG
- Bauteilaktivierung ab dem 1.OG
- Kunststoff-Alu-Elemente, mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- Außenliegende, elektrisch bedienbare Außenjalousien bzw. Raffstores
- Parkett Eiche Schiffboden
- Verfliesung mit großformatigem Feinsteinzeug

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 267.800,00 bis EUR 1.610.000,00 netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

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

### Provisionsfrei für den Käufer!

**Fertigstellung:** voraussichtlich Winter 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.**

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% Grundbuchseintragsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen 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: 12.11.2033

HWB: B 20,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A+ 0,66

## Fotos

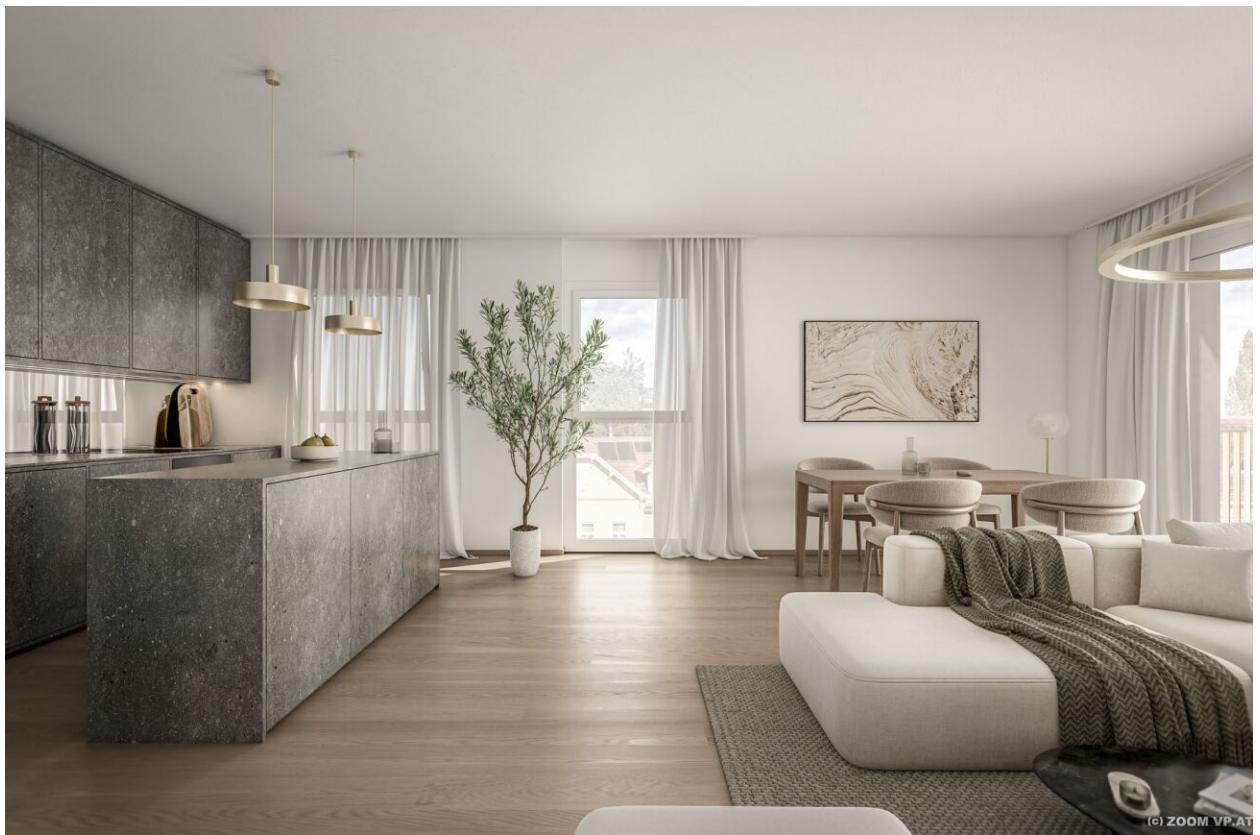




(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT





(c) ZOOM VP.AT



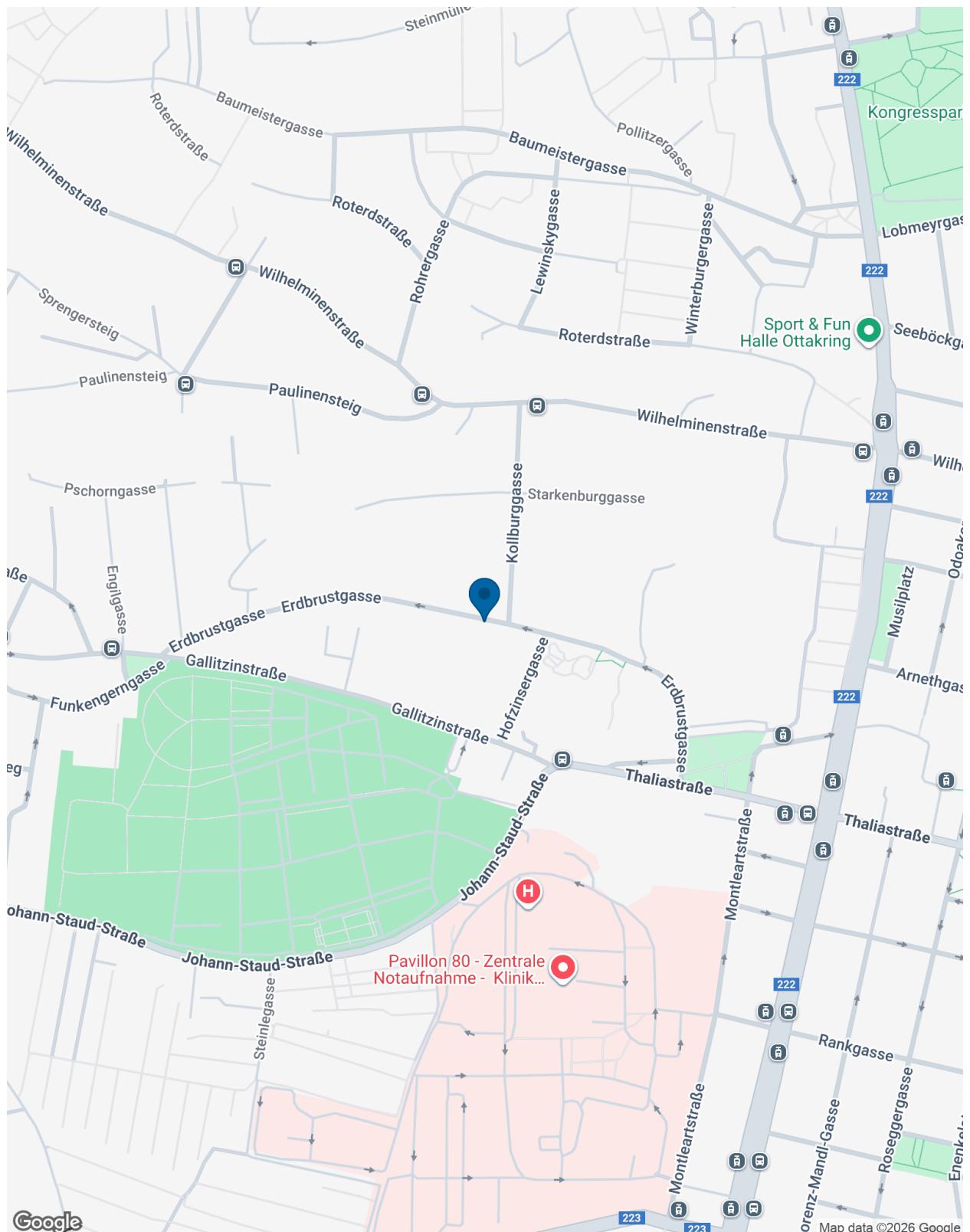
(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



## 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**  
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

