



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Bauernfeldgasse 7-9, A-1190 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Bauernfeldgasse 7-9, A-1190 Wien

"Am Hain"- Ruheoase mitten im 19. Bezirk

## **"Am Hain" - Direkt im Park, mitten im Leben**

In wunderschöner Ruhelage direkt am Rande des Wertheimsteinparks im 19. Bezirk gelegen, befindet sich ein exklusives Wohnprojekt für hohe Ansprüche.

Nach der aufwendigen Sanierung der Regelgeschoße sowie dem hochwertigen Ausbau von zwei Dachgeschoßetagen werden die beiden Häuser in neuem, modernem Glanz erstrahlen. Die Wohnungen mit 3-5 Zimmern sind großzügig geplant und bieten Raum für individuellen Bedürfnisse.

Alle Einheiten verfügen über traumhafte Freiflächen – von einladenden Balkonen über idyllische Gärten bis hin zu exklusiven Dachterrassen mit beeindruckendem Grünblick – die eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schaffen.

„Am Hain“ verbindet urbanen Lifestyle mit höchstem Wohnkomfort – in direkter Nähe zu Schulen, Universitäten und diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie mit optimaler Anbindung an die pulsierende Innenstadt. Ein Ort, der Balance, Stil und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

## **Das Projekt:**

- Insgesamt 36 exquisite Eigentumswohnungen verteilt auf 4 Stiegen
  - 13 Bestandswohnungen
  - 12 Dachgeschoßwohnungen
  - 11 vermietete Einheiten
- Wohnungsgrößen von 75 bis 120 m<sup>2</sup>
- Großzügige Freiflächen zu jeder Wohnung – von Balkonen über wunderschön angelegte Eigengärten bis hin zu Dachterrassen, dessen Aussicht seinesgleichen sucht
- 13 Stellplätze im Freien mit Vorbereitung zur Nachrüstung einer E-Ladestation

## **Die Ausstattung:**

- Heizung: Fernwärme
  - Dachgeschoß: Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitungen für die Nachrüstung eines „Smart-Home-Systems“
- Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen
- Hochwertige Ausstattungslinien, die individuell gewählt werden können
- Außenbeschattung bei allen Fenstern

## **Die Lage:**

Genießen Sie Ruhe und Rückzug – und das nur rund 15 Minuten vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt. Am Ende einer idyllischen, verkehrsberuhigten Sackgasse gelegen, empfängt Sie Ihr neues Zuhause mit einem privaten Parkplatz direkt vor der Tür. Hier blicken Sie ins Grüne statt in den Großstadttrubel – und erleben Wohnen, wie es sein sollte: entspannt, komfortabel und naturnah.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinie 37 und D – 6 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Spittelau: U4, U6 sowie Bahnhof Heiligenstadt: U4 – jeweils 15 Gehminuten entfernt

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis.**

**Fertigstellung geplant: Ende 2027**

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% Grundbucheintragungsgebühr

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: 10.03.2035

HWB:  62,6 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  1,27

## Fotos











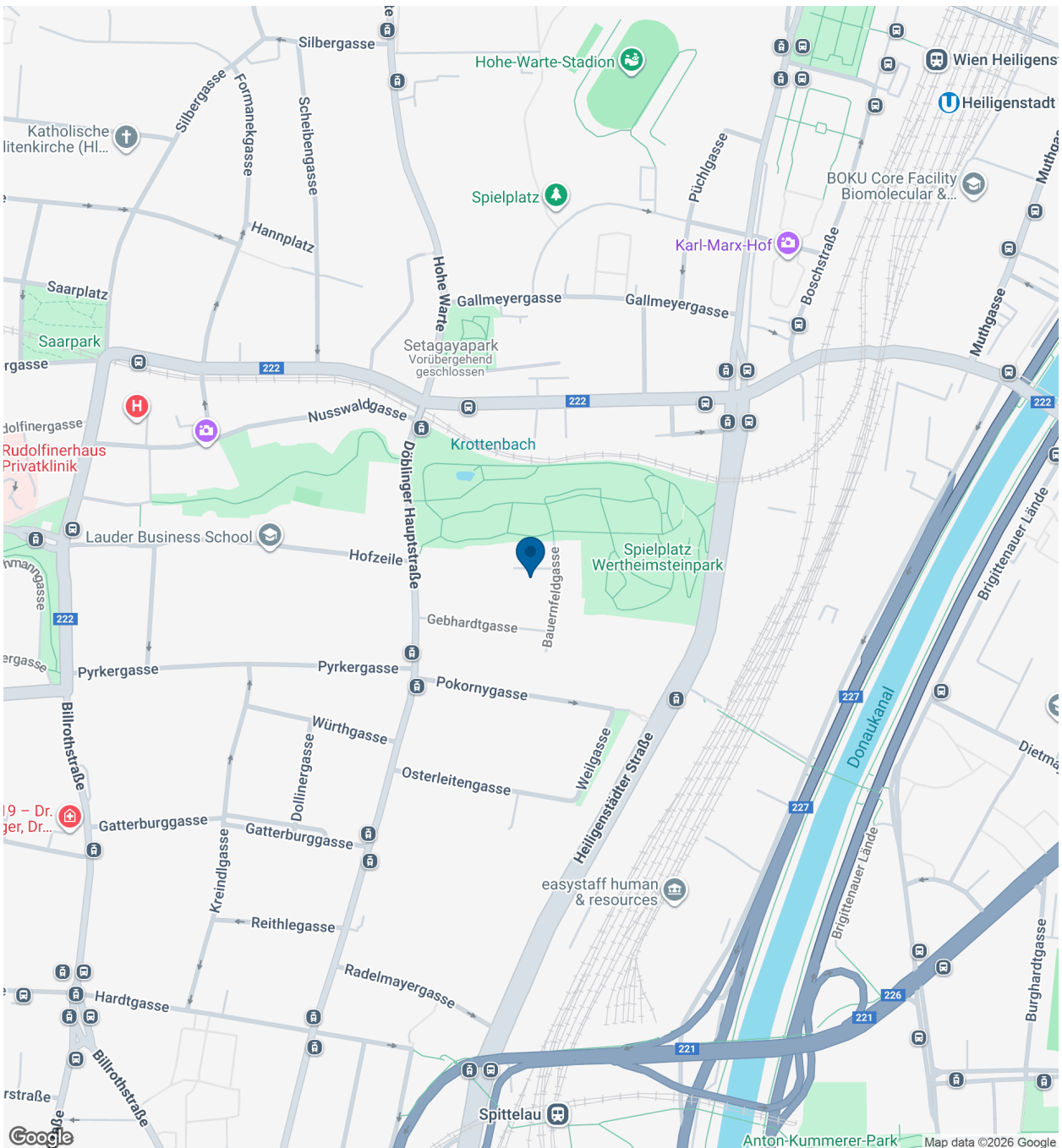






## Lageplan

Die Immobilie in der Bauernfeldgasse 1190 Wien besticht durch ihre hervorragende Lage nahe dem Wertheimsteinpark. Hier genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, während alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe sind. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte oder ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung. Optimaler Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit.



**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)

