Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Mariahilfer Straße 166, A-1150 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL

Mariahilfer Straße 166, A-1150 Wien

Wiener Stadtoase – Nachhaltiges Wohnen bei der Äußeren Mariahilfer Straße!

Wiener Stadtoase – Nachhaltiges Wohnen bei der Äußeren Mariahilfer Straße!

Mit der Wiener Stadtoase entsteht im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks ein modernes Wohnprojekt, das nachhaltige Bauweise, innovative Energietechnik und zeitgemäßen Wohnkomfort vereint. Nur wenige Gehminuten vom Westbahnhof, der Mariahilfer Straße und dem Raimund Theater entfernt, bietet das Projekt urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler öffentlicher Verkehrsanbindung.

Insgesamt entstehen 77 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen von rund 35 bis 97 m². Die durchdachten 2- bis 4-Zimmer-Grundrisse bieten ein ideales Zuhause für Singles, Paare und Familien. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine private Freifläche – Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse – und schaffen so zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Ein BILLA-Supermarkt im Erdgeschoß sorgt für eine komfortable Nahversorgung direkt im Haus.

Auf dem Dach des Supermarkts (somit in der 1. Etage) entsteht ein großzügig begrünter Innenhof mit Eigengärten, attraktiven Gemeinschaftsflächen und einem Kinderspielplatz. Ergänzt wird das Angebot durch einen Indoor-Jugendspielraum, einen Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil für jede Wohnung.

Das Projekt im Überblick

- 77 hochwertige Mietwohnungen mit privaten Freiflächen (Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse)
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 35 bis 97 m²
- Nachhaltiges Energiekonzept ohne fossile Energieträger
- Begrünter Innenhof mit Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplatz
- Indoor-Jugendspielraum
- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage mit 37 Stellplätzen
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch eine moderne, langlebige und hochwertige Ausstattung:

- Vollausgestattete, moderne Einbauküchen*
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug bzw. Fliesen in Bad und WC
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrisch bedienbarem außenliegendem Sonnenschutz
- WK2-Sicherheitstüren
- Glasfaseranschluss

*Wenige Wohnungen werden anstelle eines Backofens mit einer Mikrowelle und einem 2-Platten-Ceranfeld ausgestattet. Diese sind in der Verfügbarkeitsliste gekennzeichnet.

Nachhaltiges Energiekonzept

Die Wiener Stadtoase überzeugt mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept, das vollständig auf fossile Energieträger verzichtet. Geothermie mittels Tiefensonden, energieeffiziente Wärmepumpen sowie eine Betonkernaktivierung zum Heizen und Kühlen sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung erhöht zusätzlich den Wohnkomfort und die Energieeffizienz.

Ergänzt wird das System durch die Nutzung der Abwärme des im Gebäude befindlichen Supermarkts sowie durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Hochwertige Bauweise und umfassende Begrünungsmaßnahmen tragen darüber hinaus zu einem angenehmen Mikroklima und einer nachhaltigen Energieversorgung bei.

Highlights des Energiekonzepts:

- Heizung und Warmwasser mittels Geothermie (Tiefensonden) und Wärmepumpe
- Betonkernaktivierung zum energieeffizienten Heizen und Kühlen
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Fassadenbegrünung sowie begrünter Innenhof

Durch den konsequenten Einsatz erneuerbarer Energien wird der CO2-Fußabdruck des Gebäudes deutlich reduziert. Das Niedrigtemperatursystem bietet zudem eine hohe Zukunftssicherheit und Flexibilität hinsichtlich künftiger Energieversorgungssysteme. Für das Gebäude wird eine DGNB Gold-Zertifizierung angestrebt.

Leben im 15. Bezirk

Die Wiener Stadtoase verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität. Das charmante Grätzel rund um die Reindorfgasse begeistert mit gemütlichen Cafés, individuellen Geschäften, Ateliers

und vielfältiger Gastronomie. Die Mariahilfer Straße sowie das Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Familien profitieren von zahlreichen Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Volks- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Optimale Verkehrsanbindung

Die ausgezeichnete Lage ermöglicht kurze Wege innerhalb Wiens:

- Westbahnhof mit U3, U6 sowie zahlreichen S-Bahn-Linien
- Straßenbahnlinien 52 und 60
- Buslinien 12A und 57A

Mietdetails

- Bezugsfertig ab 15.10.2026
- Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist
- Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Die Kosten für Heizung, Strom und Warmwasser nach Verbrauch verrechnet.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um € 156,– brutto pro Monat angemietet werden.

Ein Zuhause mit Zukunft

Die Wiener Stadtoase vereint nachhaltige Gebäudetechnik, hochwertige Ausstattung und urbanes Wohnen zu einem zukunftsweisenden Wohnprojekt. Sie ist die ideale Wahl für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen verbinden möchten.

Das Projekt befindet sich derzeit in Bau. Besichtigungen einer Musterwohnung sind zu den von der Baustellenleitung vorgegebenen Terminen möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nebenkosten:
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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:	17.03.2032
HWB:	B 26,5 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,66

Wir leben
Immobilien.

Fotos

Wir leben
Immobilien.

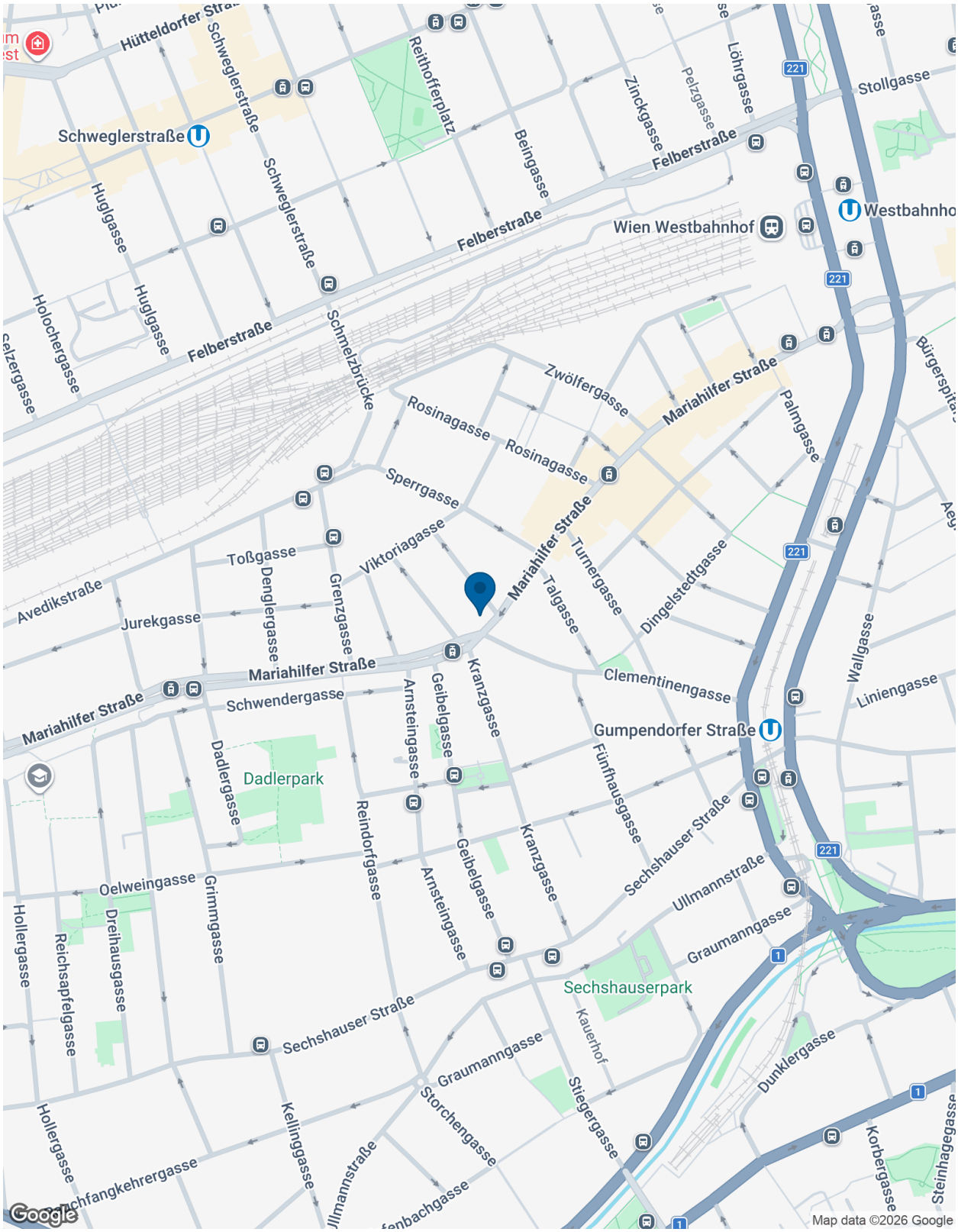
Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.
EHL

Wir leben
Immobilien.

Wir leben
Immobilien.
EHL

Lageplan



Wir leben
Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL