

**Lebensqualität auf höchstem Niveau – Willkommen in
Ihrem neuen Refugium**



Objektnummer: 79564

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Franz Josef-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	46,53 m ²
Keller:	6,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	412.880,00 €
Betriebskosten:	131,70 €
USt.:	14,71 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



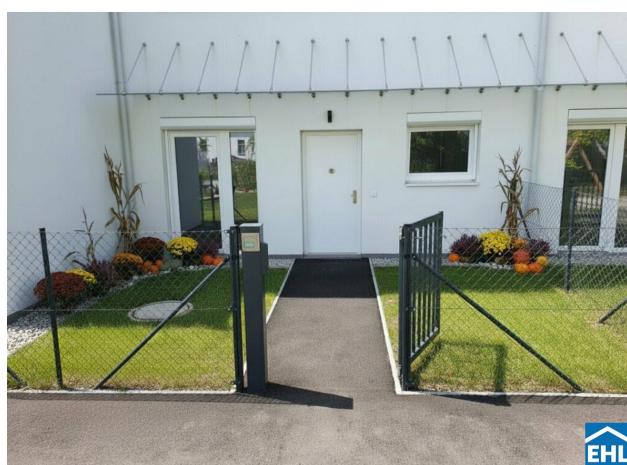
Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH











EHL



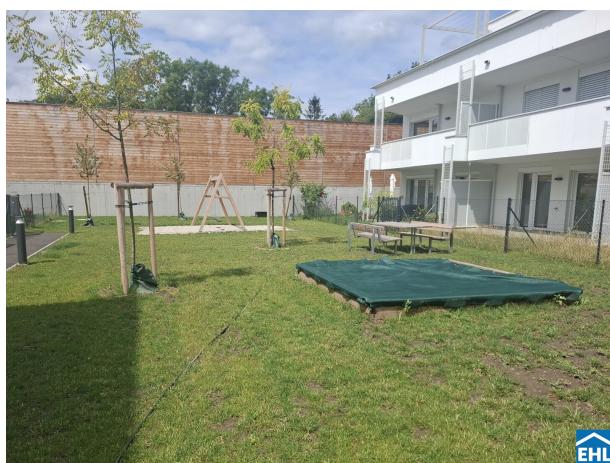
EHL



EHL



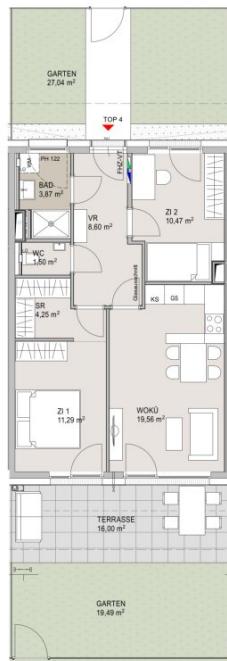
EHL



EHL

MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19
2344 Maria Enzersdorf



GENERALPLÄNER:
Buschina & Partner
MULTIKASSETTE 103
1190 WIEN AUSTRIA
TEL +43(0)1 / 441 14 22-0
OFFICE@BUSCHINA.AT
WWW.BUSCHINA.AT

abgehängte Decke

Datum: 30.11.2023

VORBEHALTlich ARCHITEKTONisch UND TECHNisch NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄND ERFOLgte SYMBOLHAFt. DIE DARGESTELLTE MOBILIERTUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUPPREIS NICHT INKLUDIERT.

TOP 4	Stiege 1
Wohnräume	59,54 m ²
Terrasse	16,00 m ²
Garten	46,53 m ²
Keller	6,59 m ²

ÜBERSICHT LAGE
ERDGESCHOSS



DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWerte SIND CIRCA MAßE,
MAßTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



Symbolfoto



Objektbeschreibung

Ihr Traumdomizil nahe der Weinberge

Entdecken Sie mit **THE VINEYARD** ein einzigartiges Wohnprojekt, das modernes Design mit der Romantik der Natur verbindet. In sonniger Lage, nur einen Steinwurf von Wien entfernt, entstehen 87 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen, die in jeder Hinsicht höchsten Ansprüchen gerecht werden.

Wohnen in Perfektion

Die Wohnungen bestechen durch durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterfronten und moderne Ausstattung. Ob eine gemütliche Garçonne mit ca. 32m² oder eine weitläufige 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119m² – jede Einheit bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen. Die nach Süden oder Südosten ausgerichteten Wohneinheiten verfügen über großzügige Balkone und Terrassen, die Erdgeschoßwohnungen bieten zudem private Gärten. Genießen Sie den Luxus, auf Pergolen Weinreben ranken zu lassen und die Natur hautnah zu erleben.

Nachhaltigkeit trifft Komfort

THE VINEYARD legt großen Wert auf nachhaltiges Wohnen. Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgt für wohlige Wärme, während begrünte Dächer und Fassaden das Mikroklima verbessern. Im Dachgeschoß steht Ihnen eine Klimaanlage zur Verfügung, während in den Erd- und Obergeschoßen bereits Vorbereitungen dafür getroffen wurden. Für Ihre Mobilität ist gesorgt: Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes sind bereits vorbereitet.

Das Projekt auf einen Blick:

- 87 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Autofreier Innenhof
- Großzügige Außenbereiche mit Pergolen
- Begrünte Dächer und Fassaden
- Klimatisierung im Dachgeschoß

- Tiefgarage, Stellplätze im Freien
- E-Mobilität. Vorbereitung für Autos und E-Bikes
- Barrierefreie Zugänge

Idyllische Lage mit perfekter Anbindung

Leben Sie in einer ruhigen, sonnigen Umgebung, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereint. Maria Enzersdorf bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt: von Kindergärten über Schulen und Ärzte bis hin zu Supermärkten, Cafés und Restaurants – alles ist bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Großstadt Wien, die Sie in nur 20 Minuten mit der Bahn erreichen.

- Buslinien 206, 259, 261, 262

Genießen Sie das Leben

THE VINEYARD ist mehr als nur ein Wohnprojekt – es ist ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Freuen Sie sich auf autofreie Innenhöfe, großzügige Außenbereiche und die Möglichkeit, die Natur in Ihrer ganzen Pracht zu erleben.

Willkommen bei **THE VINEYARD** – Ihrem neuen Zuhause inmitten der Weinberge.

Provisionsfrei für den Käufer! Bereits fertiggestellt

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <750m

Höhere Schule <2.750m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap