

**Profitieren Sie von der Natur bei THE VINEYARD –  
Investieren Sie in die Zukunft**



**Objektnummer: 79778**

**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:	44,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	279.300,00 €
Betriebskosten:	89,67 €
USt.:	10,02 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



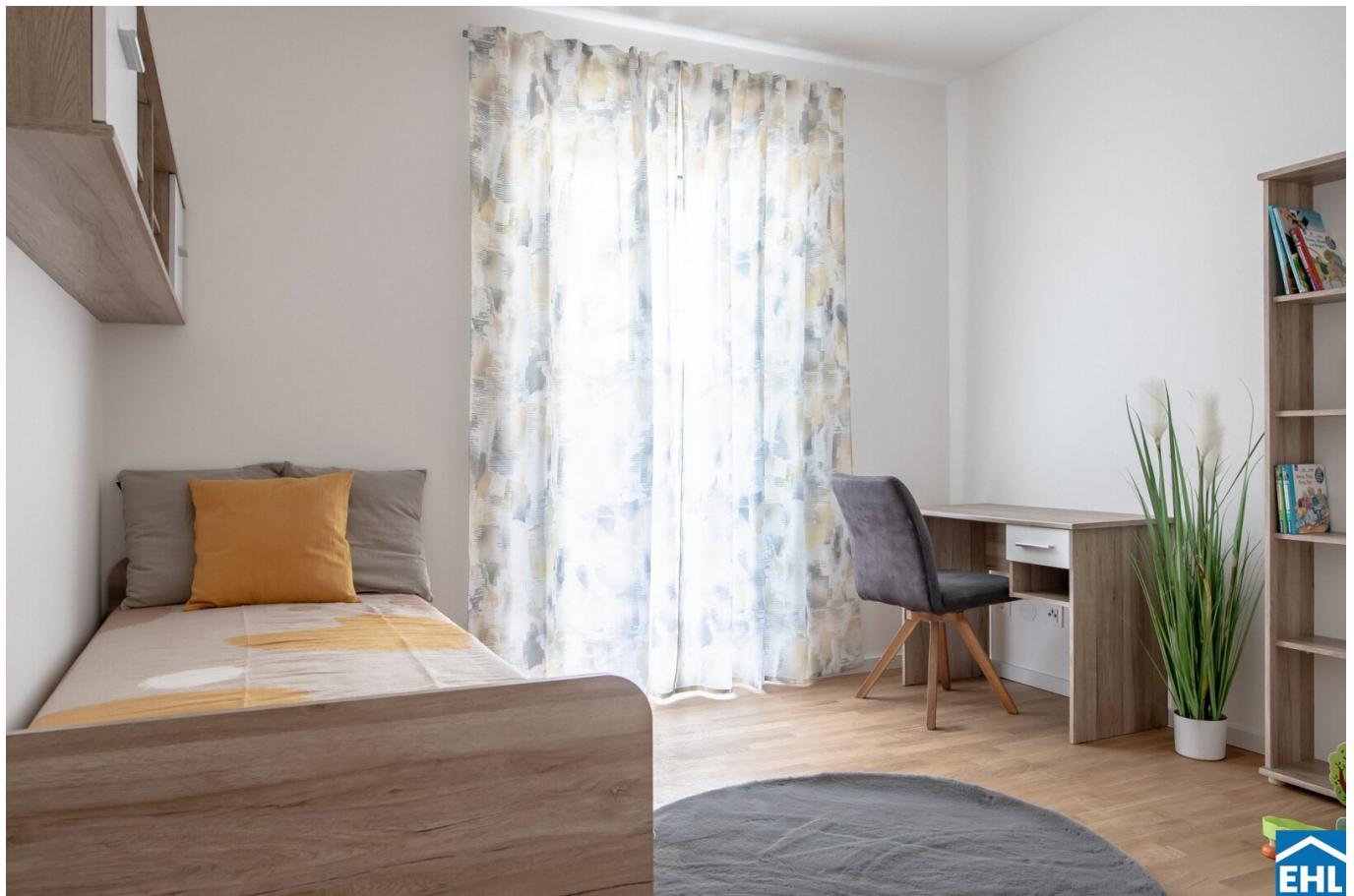
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









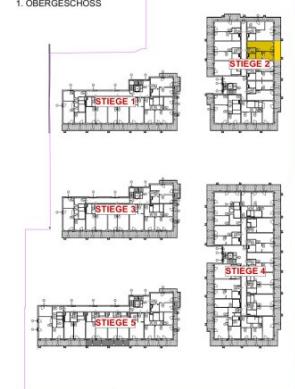


# MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19  
2344 Maria Enzersdorf

TOP 9	Stiege 2
Wohnräume	44,12 m <sup>2</sup>
Balkon	10,85 m <sup>2</sup>
Keller	5,01 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT LAGE  
1. OBERGESCHOSS



DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWerte SIND CIRCA MAÙE.  
MAÙTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GEAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



Symbolfoto



GENERALPLÄNER:



abgehängte Decke

Datum: 30.11.2023

0 1 2 3 4 5m



VORBEHALTlich ARCHITEKTONISCHE UND TECHNISCHE NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.  
DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄnde ERFOLgte SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MOBILIERTUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUPPREIS NICHT INKLUDIERT.



# Objektbeschreibung

## Ihr Investment inmitten der Weinberge

Entdecken Sie mit THE VINEYARD ein einzigartiges Immobilienprojekt, das modernes Design mit der Romantik der Natur verbindet. In sonniger Hanglage, nur einen Steinwurf von Wien entfernt, entstehen 87 lichtdurchflutete Vorsorgewohnungen, die höchste Ansprüche an Komfort und Rendite erfüllen.

## Vorsorgewohnung in Perfektion

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterfronten und moderne Ausstattung – ideale Voraussetzungen, um attraktive Mieteinnahmen zu erzielen. Von der gemütlichen Garçonne mit ca. 32m<sup>2</sup> bis zur weitläufigen 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119m<sup>2</sup> bietet jede Einheit das Potenzial für eine langfristige und lohnende Vermietung. Alle Wohneinheiten sind nach Süden oder Südosten ausgerichtet und verfügen über großzügige Balkone und Terrassen; die Erdgeschosswohnungen bieten zudem private Gärten – perfekte Bedingungen, um potenzielle Mieter zu begeistern.

## Nachhaltigkeit trifft Rendite

THE VINEYARD legt großen Wert auf nachhaltiges Wohnen – ein entscheidender Vorteil für zukünftige Mieter. Die Fußbodenheizung mittels Fernwärme sorgt für effiziente Wärme, während begrünte Dächer und Fassaden das Mikroklima verbessern. Im Dachgeschoss ist eine Klimaanlage installiert, und in den Erd- und Obergeschossen sind Vorbereitungen dafür getroffen. Für die E-Mobilität Ihrer Mieter sind Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes bereits vorgesehen.

## Das Projekt auf einen Blick:

- 87 lichtdurchflutete Vorsorgewohnungen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Autofreier Innenhof
- Großzügige Außenbereiche mit Pergolen
- Begrünte Dächer und Fassaden
- Klimatisierung im Dachgeschoss
- Vorbereitete Klimatisierung für Erdgeschoss und Obergeschoss
- E-Mobilität: Vorbereitung für Autos und E-Bikes
- Barrierefreie Zugänge

## Idyllische Lage mit perfekter Anbindung

Bieten Sie Ihren Mietern eine ruhige, sonnige Umgebung, die das Beste aus Stadt- und

Landleben vereint. Maria Enzersdorf bietet alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt: von Kindergärten und Schulen über Ärzte bis hin zu Supermärkten, Cafés und Restaurants – alles ist bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Ihre Mieter von der Nähe zur Großstadt Wien, die in nur 20 Minuten mit der Bahn zu erreichen ist.

- Buslinien 206, 259, 261, 262

### **Investieren Sie in Lebensqualität**

THE VINEYARD ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Investment in Lebensqualität. Freuen Sie sich auf autofreie Innenhöfe, großzügige Außenbereiche und die Möglichkeit, eine stabile und attraktive Rendite zu erzielen.

### **Willkommen bei THE VINEYARD – Ihrem Investment inmitten der Weinberge.**

Zu erwartender Mietertrag von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,75 netto/m<sup>2</sup>

#### **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2024**

**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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

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