

## Genießen Sie das Leben: Exklusive Wohnungen nahe der Weinberge "THE VINEYARDS"



**Objektnummer: 79822**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Josef-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Gesamtmiete	620,00 €
Kaltmiete (netto)	504,13 €
Kaltmiete	563,64 €
Betriebskosten:	59,51 €
USt.:	56,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**













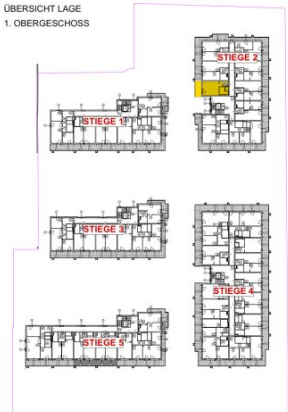


## MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19  
2344 Maria Enzersdorf

TOP 5	Stiege 2
Wohnräume	32,70 m <sup>2</sup>
Balkon	9,20 m <sup>2</sup>
Keller	5,01 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT LAGE  
1. OBERGESCHOSS



DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA MAß. MAßTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



Symbolfoto



GENERALPLANER:



Buschha & Partner  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR  
UND INGENIEURWESEN

■ abgehängte Decke

Datum: 30.11.2023

0 1 2 3 4 5m



VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Direkt kaufen oder erst mieten und dann kaufen? Im Projekt „Vineyards“ können Sie sich mit dieser Entscheidung noch etwas Zeit lassen.

In einer neu errichteten, dreigeschoßigen Wohnhausanlage bieten wir **Mietwohnungen mit Kaufoption** an.

Mit insgesamt 87 exquisit gestalteten Wohnungen, verteilt auf 5 Stiegen, bietet dieses Projekt die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und idyllischer Umgebung.

Das Modell „Mietkauf“ hält Ihnen die Option offen, die angemietete Wohnung nach 2,5 Jahren zu erwerben. Sie können also erst „Probewohnen“, sind aber gleichzeitig optionaler Eigentümer Ihrer Mietwohnung. Die „*Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum*“ gem. §40 WEG wird verbüchert; d.h. **Sie stehen sofort im Grundbuch.**

Bei Mietbeginn ist eine Mietvorauszahlung von **10% des Kaufpreises (zwischen € 22.900,- und € 78.000,-)** zu leisten.

Innerhalb von 2,5 Jahren können Sie sich jederzeit für den Kauf der Immobilie entscheiden.

Beim Kauf der Immobilie wird Ihnen das **wertgesicherte Angeld sowie 50% des bis dahin bezahlten Netto-Mietzins auf den Kaufpreis angerechnet.**

Für nähere Informationen und bei Fragen zu diesem Modell stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

### Das Projekt auf einen Blick:

- 87 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen
- 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

## **Ihr Traumdomizil nahe der Weinberge**

Entdecken Sie mit **THE VINEYARD** ein einzigartiges Wohnprojekt, das modernes Design mit der Romantik der Natur verbindet. In einer sonnigen 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 Garçonnière mit ca. 32 m<sup>2</sup> oder eine weitläufige 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119 m<sup>2</sup> – 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.

## **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.

**Befristung:** 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezugsfertig Ende 2024**

**Zusätzlich zur Anzahlung ist eine Kautions von 3 BMM zu hinterlegen!**

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.

## **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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.