

# Lebensqualität auf höchstem Niveau – Willkommen in Ihrem neuen Refugium



**Objektnummer: 79599**

**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:	83,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	171,44 m <sup>2</sup>
Keller:	15,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	188,71 €
USt.:	21,07 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH











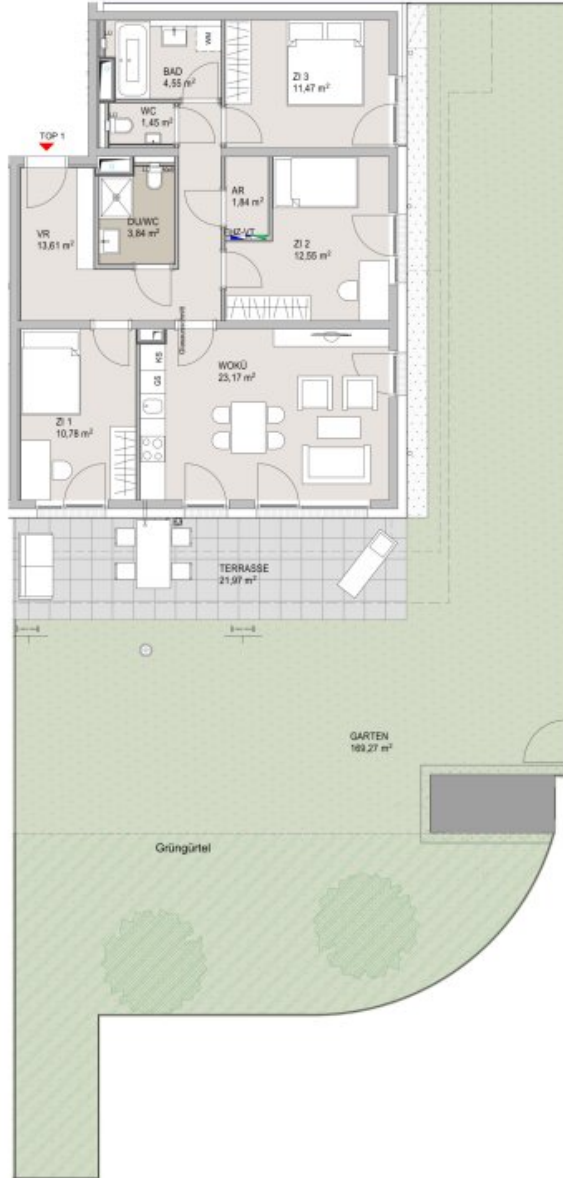






# MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19  
2344 Maria Enzersdorf



VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGTE LAUT BAU- UND AUSFÜHRUNGSBEZEHRUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

TOP 1	Stiege 5
Wohnräume	83,26 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,97 m <sup>2</sup>
Garten	169,27 m <sup>2</sup>
Keller	15,23 m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT LAGE  
ERDGESCHOSS



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



Symbolfoto

GENERALPLANER



BUSCHMA & PARTNER  
MUTHASSE 108  
1100 WIEN, AUSTRIA  
TEL. +43(0)1 410 14 32/0  
OFFICE@BUSCHMA.AT  
WWW.BUSCHMA.AT

■ abgehängte Decke

Datum: 07.09.2022

0 1 2 3 4 5m





# 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 Garçonnière mit ca. 32m<sup>2</sup> oder eine weitläufige 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119m<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.

## 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

## 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!**

**Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2024**

**Diese Wohnungen stehen auch im Mietkaufmodell zur Verfügung – bei Fragen kontaktieren Sie uns gerne!**

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