# THE VINEYARD – Ihr Investment inmitten der Weinberge



Objektnummer: 79790

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

**Zustand:** Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Garten:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

Provision bezahlt der Abgeber.

Franz Josef-Straße

Wohnung

Österreich

2344 Maria Enzersdorf

Gepflegt

Neubau

32,70 m<sup>2</sup>

1

1 1

18,94 m<sup>2</sup>

6,07 m<sup>2</sup>

B 30,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,77

223.067,00 €

72,33 €

8,07€

## **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

**EHL Wohnen GmbH** 





















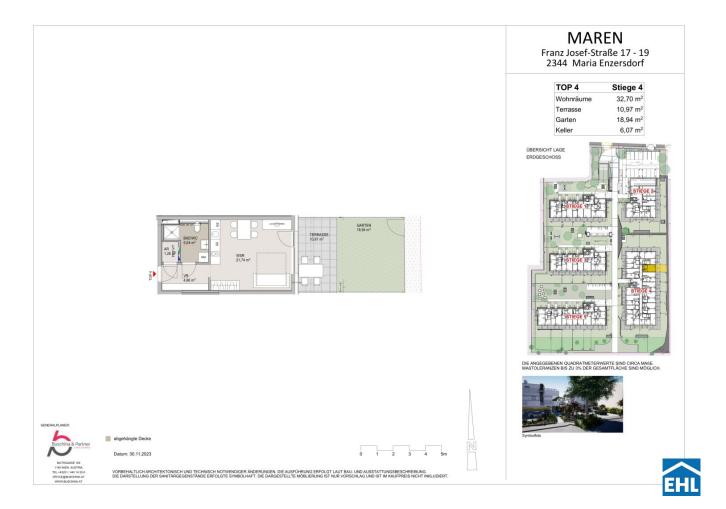














## **Objektbeschreibung**

### 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 Garçonnière mit ca. 32m² bis zur weitläufigen 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119m² 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 f
  ür 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





## 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

