

## **Ihr sonniges Zuhause inmitten der Weinberge – Wohnen, wo Träume reifen**



**Objektnummer: 79570**

**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:                   | 32,73 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| 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:                    | 239.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 67,60 €                          |
| USt.:                         | 7,55 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

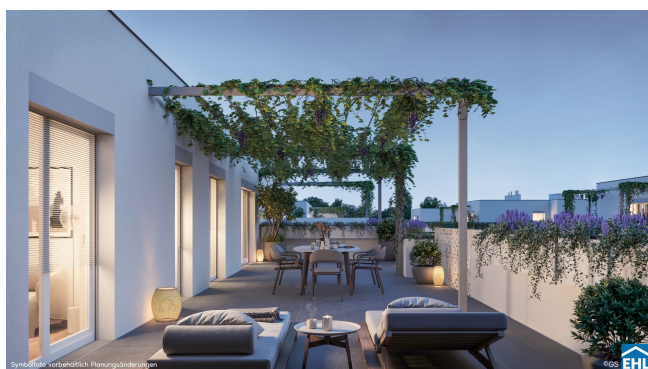


**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des  
immobilienring.at











**GENERALPLANER:**  
 Buschnia & Partner  
1190 WIEN AUSTRIA  
 TEL. +43(0)1 / 480 14 23-0  
 OFFICE@BUSCHNIA.AT  
 WWW.BUSCHNIA.AT

Datum: 30.11.2023

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.

## 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

## 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
- 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**

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.