Idyllische Lage mit perfekter Anbindung- THE VINEYARD



Objektnummer: 79775

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:	96,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	11,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	728.000,00 €
Betriebskosten:	363,98 €
USt.:	36,40 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1


sofort verfügbar!

























MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19
2344 Maria Enzersdorf

TOP 12	Stiege 1
Wohnräume	96,69 m²
Terrasse	118,37 m²
Keller	11,76 m²



ÜBERSICHT LAGE
DACHGESCHOSS



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



Symbolfoto

GENERALPLANER:

Buschina & Partner

MUTHGASSE 109
1190 WIEN AUSTRIA
TEL +43(0)1 / 440 14 22-0
OFFICE@BUSCHINA.AT
WWW.BUSCHINA.AT

abgehängte Decke

Datum: 30.11.2023

0 1 2 3 4 5m

N

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.

EHL

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 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/m²

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