

**Der perfekte Rückzugsort – Erleben Sie das Beste aus
Stadt und Natur**



Objektnummer: 79566

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:	32,20 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	66,49 €
USt.:	7,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







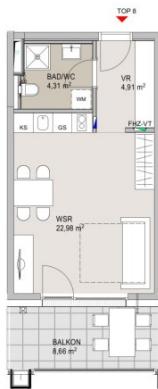
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

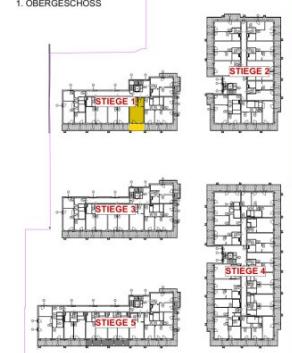
MAREN

Franz Josef-Straße 17 - 19
2344 Maria Enzersdorf

TOP 8	Stiege 1
Wohnräume	32,20 m ²
Balkon	8,66 m ²
Keller	5,29 m ²



ÜBERSICHT LAGE
1. OBERGESCHOSS



DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWerte SIND CIRCA MAÙE.
MAÙTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESETMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.



GENERALPLÄNER:
Buschina & Partner
MULTIKASSE 103
1190 WIEN AUSTRIA
TEL +4301 / 441 14 22-0
OPIC@BUSCHINA.AT
WWW.BUSCHINA.AT

abgehängte Decke

Datum: 30.11.2023

0 1 2 3 4 5m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 Garçonne mit ca. 32m² oder eine weitläufige 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119m² – 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

Kindergarten <250m
Schule <750m
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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN