



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Franz Josef-Straße 17-19, A-2344 Maria Enzersdorf

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Franz Josef-Straße 17-19, A-2344 Maria Enzersdorf

Ihr sonniges Zuhause nahe der Weinberge – Wohnen, wo Träume reifen

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. 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
- 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! 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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis:

HWB: **B** 34,1 kWh/m²a

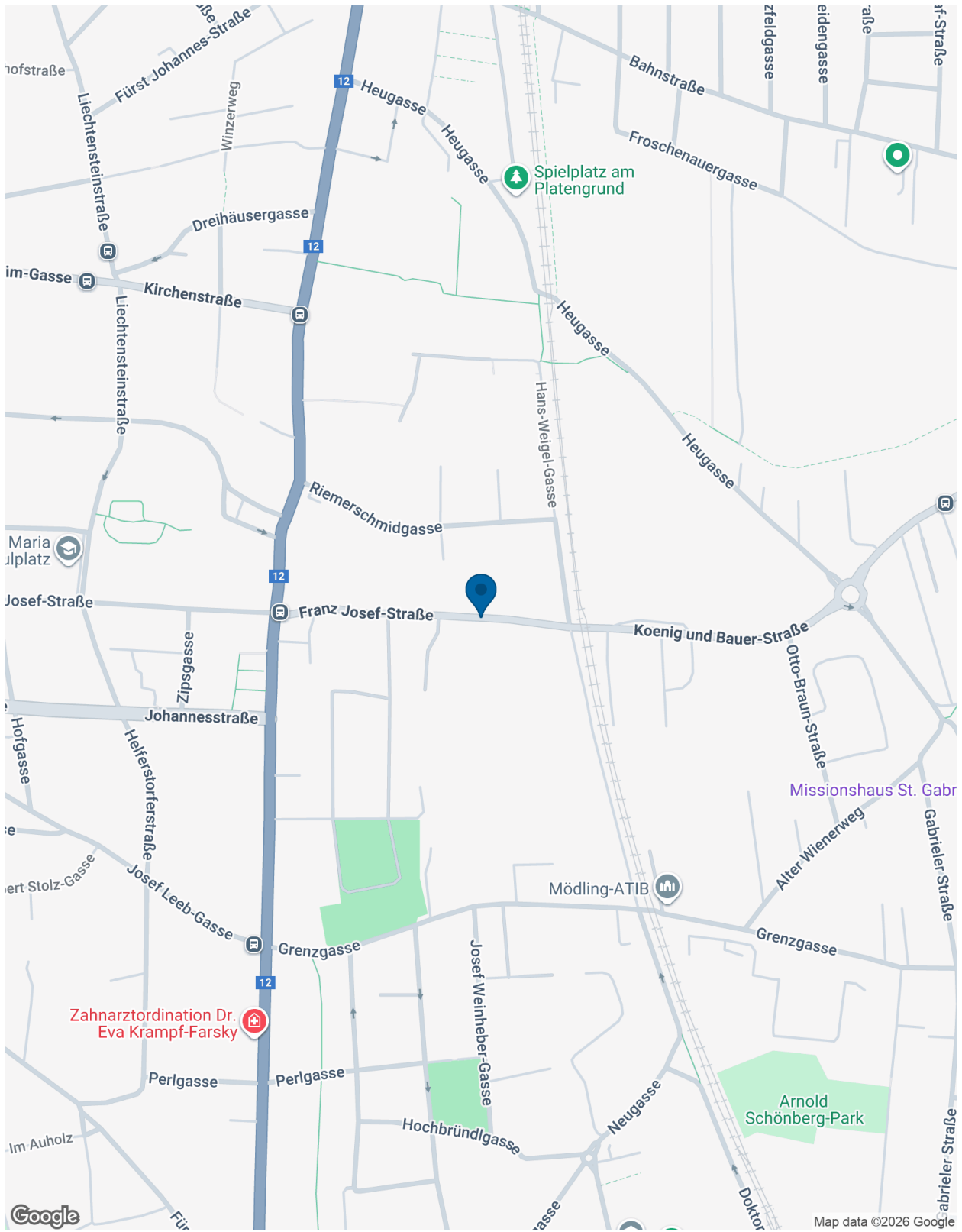
fGEE: **A** 0,76

Fotos





Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

