



# 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

## THE VINEYARD – Ihr Investment nahe der Weinberge

Direkt kaufen oder erst mieten und dann kaufen? Im Projekt „Vineyards“ können Sie sich mit dieser Entscheidung noch etwas Zeit lassen.

In einer neu errichteten, dreigeschoßigen Wohnhausanlage bieten wir **Mietwohnungen mit Kaufoption** an.

Mit insgesamt 87 exquisit gestalteten Wohnungen, verteilt auf 5 Stiegen, bietet dieses Projekt die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und idyllischer Umgebung.

Das Modell „Mietkauf“ hält Ihnen die Option offen, die angemietete Wohnung nach 2,5 Jahren zu erwerben. Sie können also erst „Probewohnen“, sind aber gleichzeitig optionaler Eigentümer Ihrer Mietwohnung. Die „Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum“ gem. §40 WEG wird verbüchert; d.h. **Sie stehen sofort im Grundbuch.**

Bei Mietbeginn ist eine Mietvorauszahlung von **10% des Kaufpreises (zwischen € 22.900,- und € 78.000,-)** zu leisten.

Innerhalb von 2,5 Jahren können Sie sich jederzeit für den Kauf der Immobilie entscheiden.

Beim Kauf der Immobilie wird Ihnen das **wertgesicherte Angeld sowie 50% des bis dahin bezahlten Netto-Mietzins auf den Kaufpreis angerechnet.**

Für nähere Informationen und bei Fragen zu diesem Modell stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

### 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

### Ihr Traumdomizil nahe der Weinberge



Entdecken Sie mit **THE VINEYARD** ein einzigartiges Wohnprojekt, das modernes Design mit der Romantik der Natur verbindet. In einer sonnigen 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. 32 m<sup>2</sup> oder eine weitläufige 5-Zimmer-Wohnung mit bis zu ca. 119 m<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.

### **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.

**Befristung:** 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Bezugsfertig Ende 2024**

**Zusätzlich zur Anzahlung ist eine Kautions von 3 BMM zu hinterlegen!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nebenkosten:**

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://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 334,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: A 0,76

# Fotos











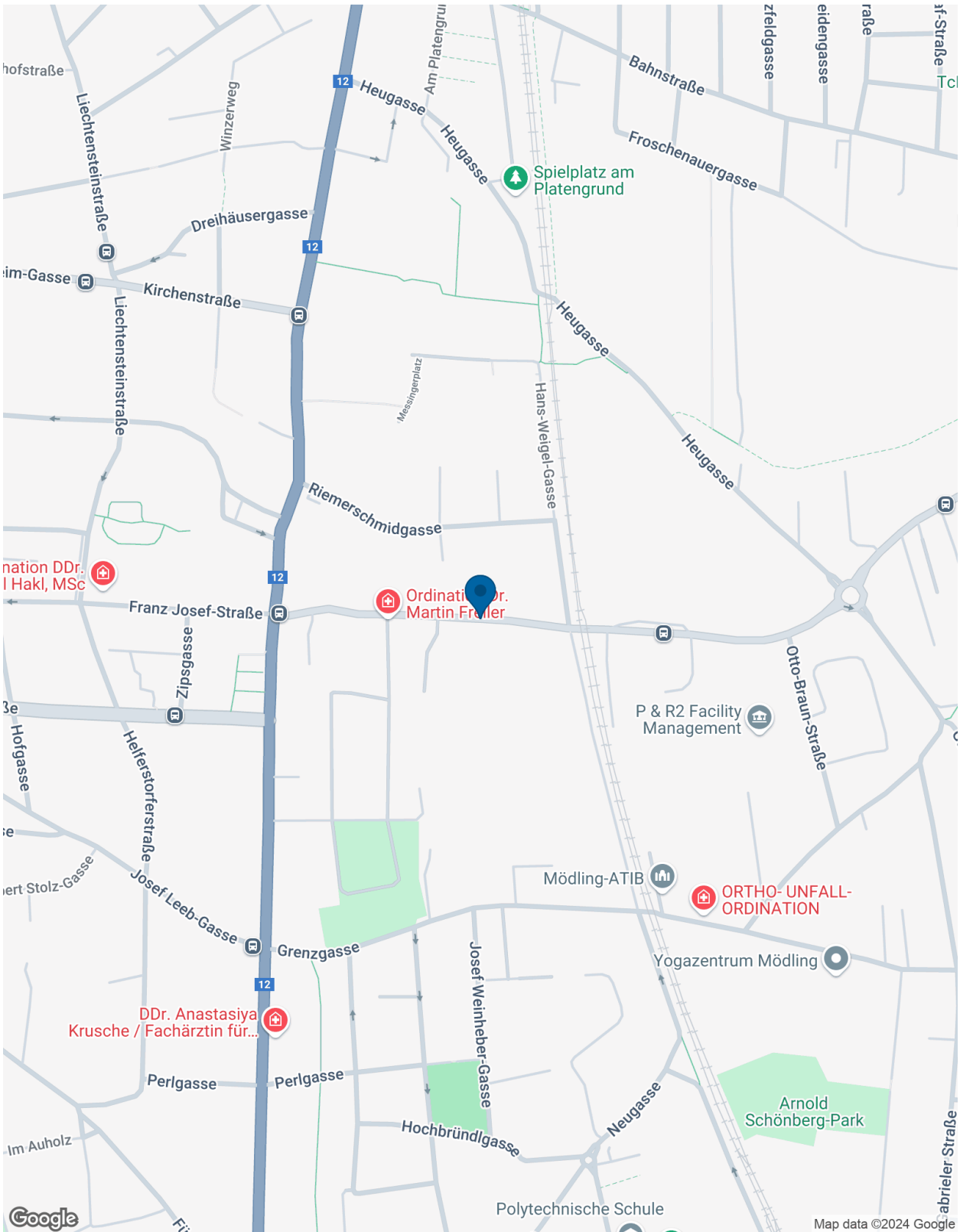








# Lageplan





**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**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.

