



WÖRTH 4

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND
BÜORÄUME IN ELTVILLE

*Leben und Arbeiten
im Herzen von Eltville.*


WÖRTH⁴
EIGENTUMSWOHNUNGEN UND
BÜRORÄUME IN ELTVILLE





Einmalig in Eltville

Eltville hat viel zu bieten. Doch elegante Neubauten in direkter Nachbarschaft zu Altstadt und Rheinufer gibt es selten: Wörth45 schafft eine einzigartige Verbindung von Leben und Arbeiten in privilegierter Lage. Smarte Apartments, elegante Stadtwohnungen und repräsentative Einheiten für Büro und Gewerbe machen das Ensemble zu einer perfekten Adresse für Menschen, die hohe Ansprüche an zeitgemäßen Komfort und ein attraktives Umfeld stellen.

Zeitlose Eleganz

Die Architektur des Ensembles ist geprägt von hochwertig gestalteten Fassaden mit Faschen und Gesimsen. Die französischen Balkone, großzügigen Terrassen und Veranden, Walmdächer und Mansarden verleihen den drei Gebäuden den optischen Auftritt klassischer Stadtvillen, verbinden diesen jedoch mit zeitgemäßem Komfort und zukunftsfähiger Ausstattung.

Gebaute Zukunft

Alle Gebäude der Anlage sind barrierefrei über die äußeren Eingänge sowie über die Tiefgarage zugänglich, die über ausreichend Pkw-Stellplätze verfügt. Aufzüge führen von Tiefgarage und Untergeschoss bis zum Dachgeschoss zu sämtlichen Einheiten. Die Gebäude verfügen über eine zukunftsweisende Energieversorgung mit Geothermie und einer Photovoltaikanlage und sind weitgehend unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Geschützte Ruhe

Wörth45 liegt sehr zentral, zu Altstadt und Rhein sind es nur wenige Gehminuten. Damit die Ruhe des Areals nicht durch die Rheinbahn beeinträchtigt wird, werden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die Gebäude sind durch Glaswände miteinander verbunden und die Balkone erhalten teilweise eine zusätzliche Verglasung. Des Weiteren plant die Deutsche Bahn eine Verlängerung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang des Bahngeländes. Die voraussichtliche Fertigstellung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist für 2025/26 vorgesehen.



*Work & Life -
stilvoll kombiniert*





DIE WOHNUNGEN

Komfortable Lebensräume

In den drei Gebäuden des Ensembles befinden sich gut geschnittene 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie bis zu ca. 140 m² große Wohnungen in den obersten Etagen mit großzügigen Dachterrassen. Alle Einheiten werden aus zwei Himmelsrichtungen mit Licht versehen und bieten dank bodentiefer Fenster sowie Terrasse, Loggia oder Balkon viel Helligkeit und teilweise einen wunderschönen Blick auf den Rhein oder in den Rheingau. Bis zu 33 m² große Wohn-Ess-Bereiche, teils mit offenen Küchen, Schlafzimmer mit zusätzlichem Bad en Suite in den größeren Wohnungen sowie viele Annehmlichkeiten vom Echtholzparkett mit Fußbodenheizung bis zu praktischen Abstellräumen schaffen ein komfortables und maßgeschneidertes Wohnerlebnis für Alleinlebende, Paare und Familien.

Wohnen im WöRth45

- 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit ca. 60 bis 140 m² Wohnfläche
- Alle Einheiten mit Balkon, Loggia, Terrasse mit eigenem Garten oder Dachterrasse
- Teilweise zweites Bad en Suite
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Weiterer Abstellraum und Fahrradabstellflächen im Untergeschoss
- Faltschiebeverglasung an den Balkonen zur Bahnseite
- Dreifachverglasung der Fenster





ELTVILLE

Wein, Rosen und mehr

Die charmante Wein- und Rosenstadt am Rhein ist mit ihrer malerischen Altstadt und dem sonnenverwöhnten Rheinufer ohne Zweifel ein Lieblingssort mit unvergleichlicher Lebensqualität. Doch es ist viel mehr als der hohe Freizeitwert, was Eltville zu einem attraktiven Standort zum Arbeiten und Leben macht. Das Mittelzentrum des Rheingau-Taunus-Kreises bietet eine hervorragende Infrastruktur an Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung. Als Wirtschaftsstandort verfügt Eltville über eine für die Größe der Stadt ungewöhnlich vielseitige Unternehmenslandschaft, die von den renommierten Wein- und Sektkellereien bis zu innovativen Industrieunternehmen reicht.

DIE DIREKTE UMGEBUNG

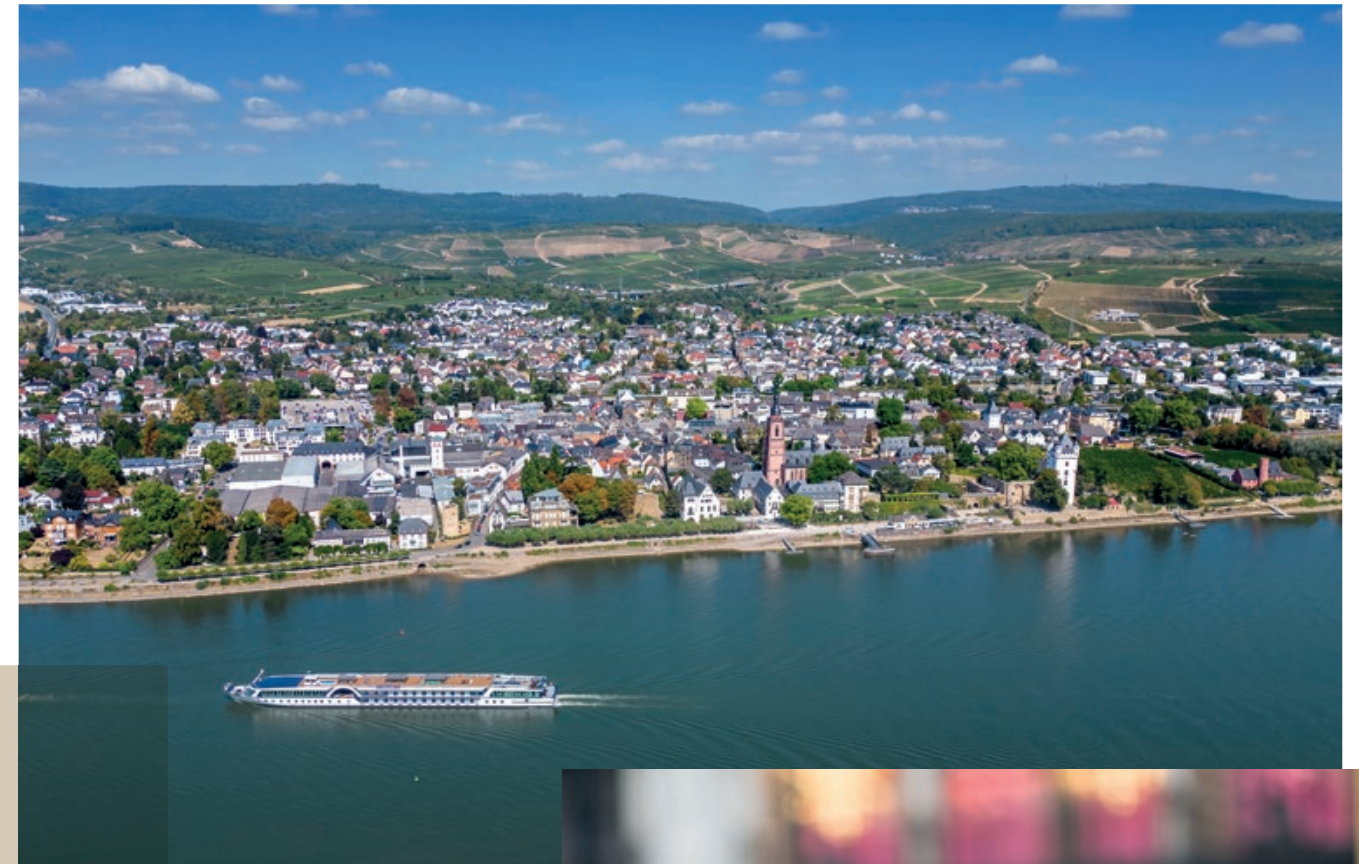
Altstadt und Rheinufer

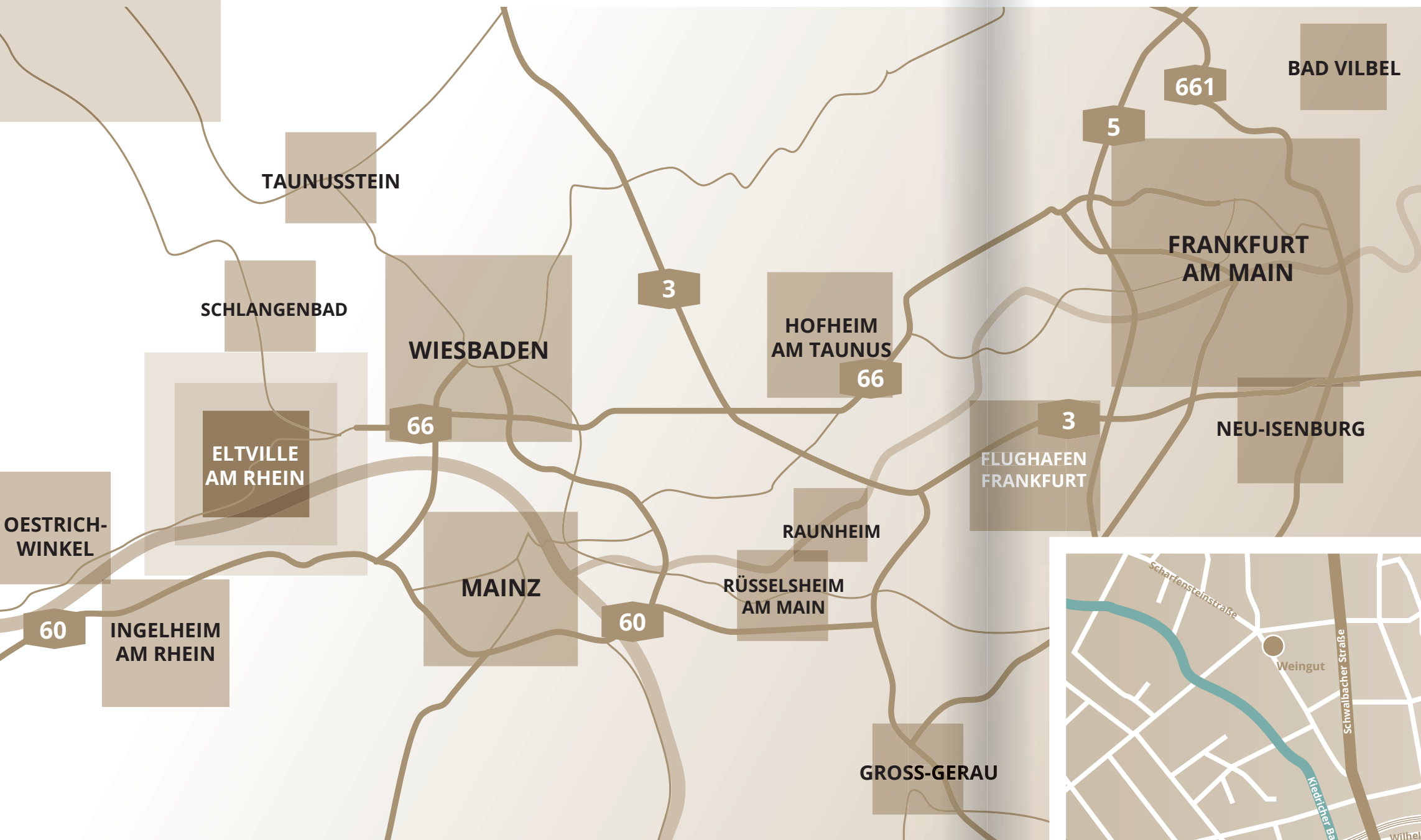
Wörth45 liegt im Herzen von Eltville und praktisch direkt neben der Altstadt; zur Kurfürstlichen Burg und dem Rheinufer sind es nur gut 400 Meter. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie praktisch alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Laufweite, was in den meisten Fällen mit einem Spaziergang durch die malerische Altstadt Eltvilles verbunden werden kann. Trotzdem ist das Ensemble auch mit dem Pkw hervorragend erreichbar, die B42 ist gerade einmal vier Autominuten entfernt.

RHEIN-MAIN-GEBIET

Perle der Metropolregion

So idyllisch Eltville, die sogenannte Perle des Rheingaus, auch gelegen ist, so gehört es doch zur ökonomisch bärenstarken Metropolregion Rhein-Main mit knapp sechs Millionen Einwohnern und fast zwei Millionen Arbeitsplätzen in zahlreichen Branchen. Die Großstädte Wiesbaden, Mainz, Frankfurt und sogar Darmstadt liegen in Pendelentfernung und machen Eltville gerade auch im Hinblick auf Home-Office zu einem außergewöhnlich attraktiven Standort für Menschen, die in der Region arbeiten und naturnah leben wollen.





Entfernungen in Minuten

Mit dem Zug

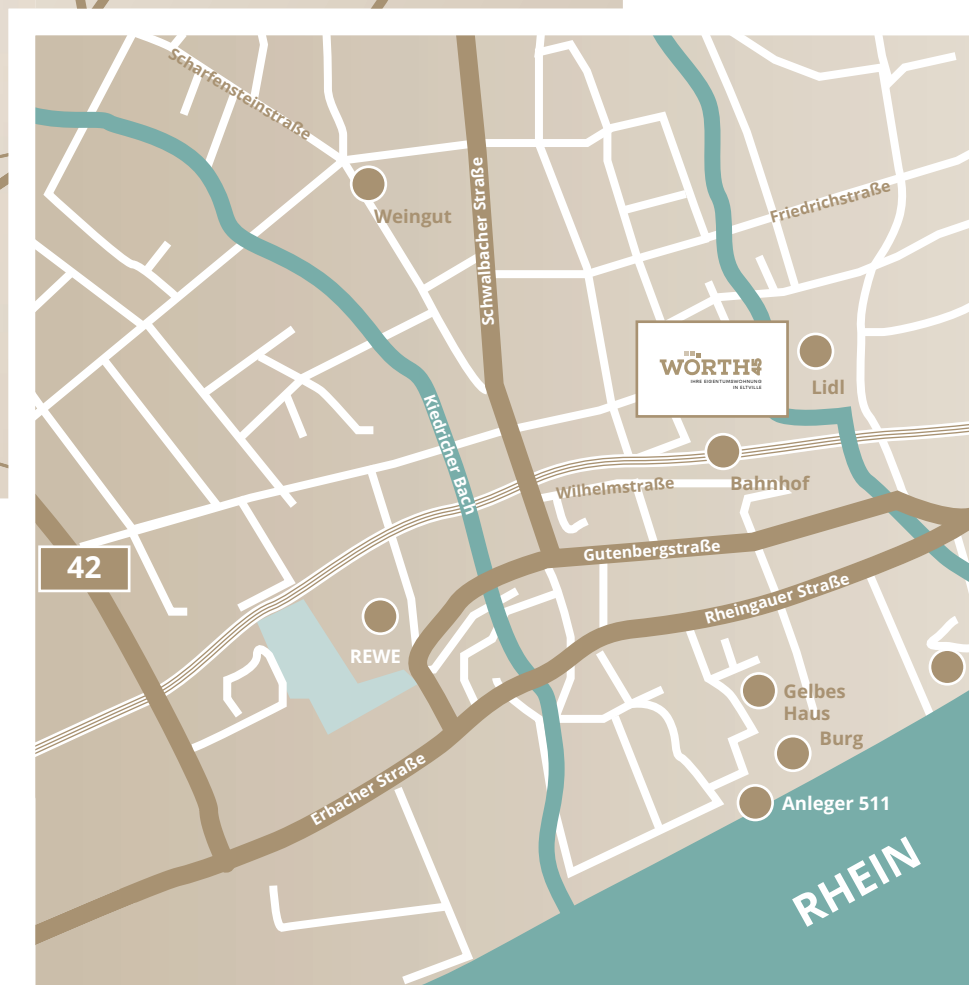
Wiesbaden – ca. 15 Minuten
 Flughafen Frankfurt Main – ca. 60 Minuten
 Frankfurt am Main – ca. 45 Minuten

Mit dem Pkw

Wiesbaden – ca. 15 Minuten
 Flughafen Frankfurt Main – ca. 30 Minuten
 Frankfurt am Main – ca. 45 Minuten

Lage und Wege

Über zahlreiche Autobahnen und Bahnverbindungen sowie den nahegelegenen Flughafen Rhein-Main sind Ziele in Deutschland, Europa und der Welt schnell und einfach erreichbar.



DIE FAKTEN

AUF EINEN BLICK

- 3 Gebäude mit jeweils 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss
- 36 Eigentumswohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern von ca. 60 bis 140 m²
- 6 Einheiten für Büro und Gewerbe mit bis zu 110 m²
- Lichte Raumhöhe in den Regelgeschossen ca. 2,68 m, im Dachgeschoss ca. 2,6 bis 4,0 m
- Alle Wohnungen und Büroeinheiten barrierefrei
- Aufzüge in alle Etagen
- Tiefgarage mit 60 Pkw-Stellplätzen, teilweise zur Ausstattung mit Ladesteckdosen
- Weitere Stellplätze im Außenbereich
- Fahrradabstellflächen im Untergeschoss und im Außenbereich
- Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse mit eigenem Garten
- Alle Einheiten im Dachgeschoss mit großzügiger Dachterrasse
- Abstellräume im Untergeschoss für jede Einheit
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Faltschiebeverglasung an den Balkonen zur Bahnseite
- Dreifachverglasung der Fenster





Karl Dudler Architekten

Seit über 30 Jahren gestalten Karl Dudler Architekten hochwertige Bauwerke, die außen wie innen eine hohe Funktionalität verfolgen und damit höchste Wohn- und Lebensqualität ermöglichen. Zahlreiche Bauten in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet zeugen vom städtebaulichen Gespür und dem ästhetischen Anspruch des Frankfurter Architekturbüros, das jedem seiner Bauwerke eine unverwechselbare Identität verleiht.

mainterra – Quartiersentwicklung mit Weitblick

Seit 25 Jahren entwickelt die mainterra Immobilien GmbH zeitgemäße Immobilienkonzepte mit klarem Fokus auf hochwertige Wohnbebauung und Quartiersentwicklung. Referenz für unsere Kompetenz ist eine Vielzahl erfolgreich umgesetzter Projekte in der Rhein-Main-Region, die Investoren, Eigentümern und Mietern langfristig Nutzen bringen und mit attraktivem Wohnraum einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung darstellen.

Gemeinsam mit dem renommierten Frankfurter Architekturbüro Karl Dudler entwickeln wir mit Wörth45 eine Wohnimmobilie, die langfristig Lebensqualität und eine nachhaltige Wertentwicklung bieten soll. Eine echte »Wörth-Anlage«, made by mainterra.

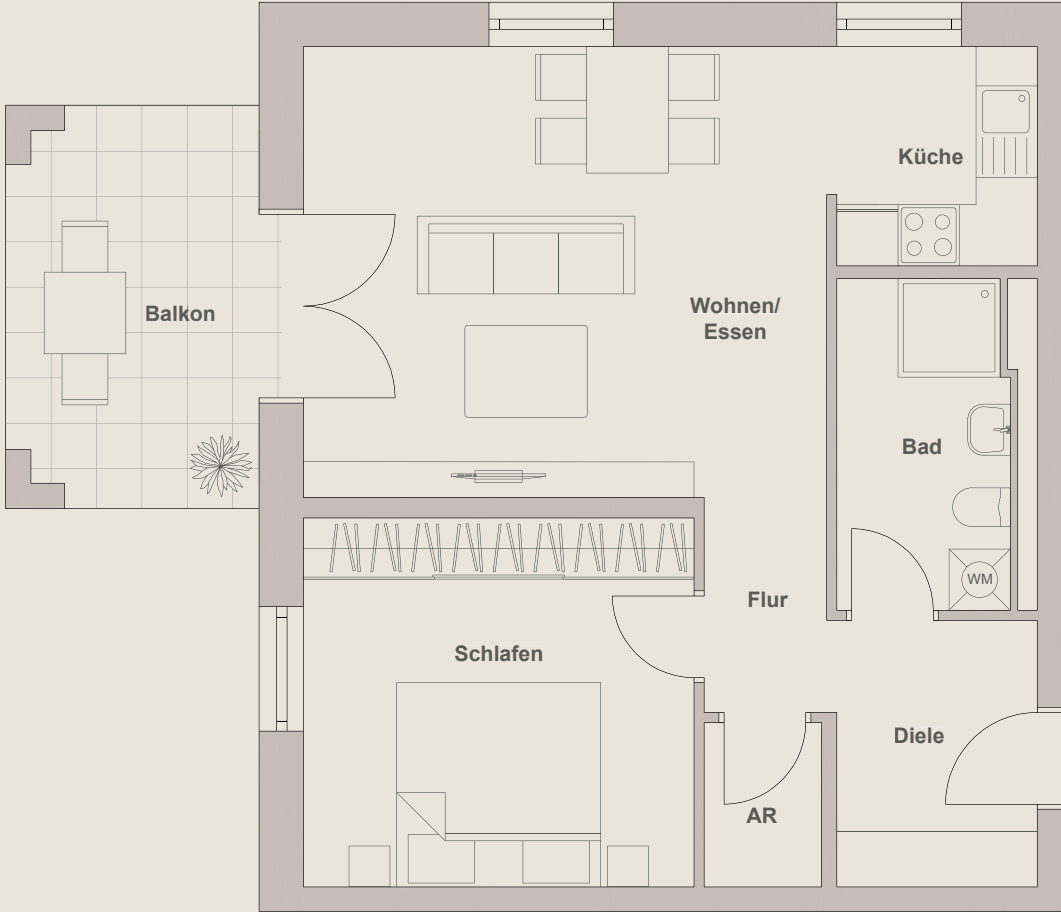


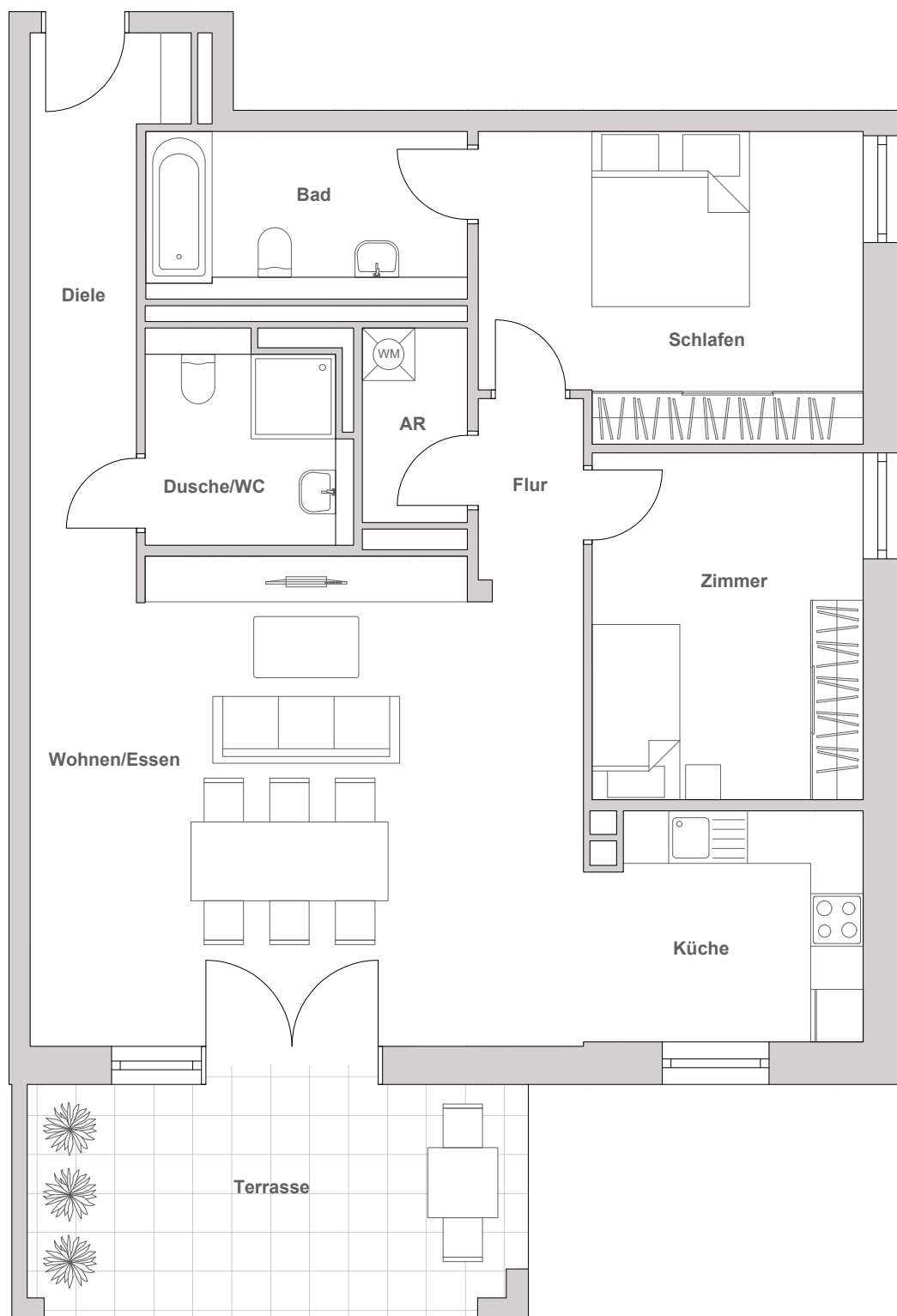
*Raum & Licht
perfekt konzipiert*



Beispielgrundriss
2-Zimmer-Wohnung

WOHNUNG	FLÄCHE IN M ²
Wohnen & Essen	22,45 m ²
Schlafen	13,69 m ²
Küche	4,30 m ²
Bad	5,45 m ²
Abstellraum	1,84 m ²
Diele	5,16 m ²
Flur	2,54 m ²
Balkon (50 %)	3,78 m ²
Gesamtfläche	59,21 m ²





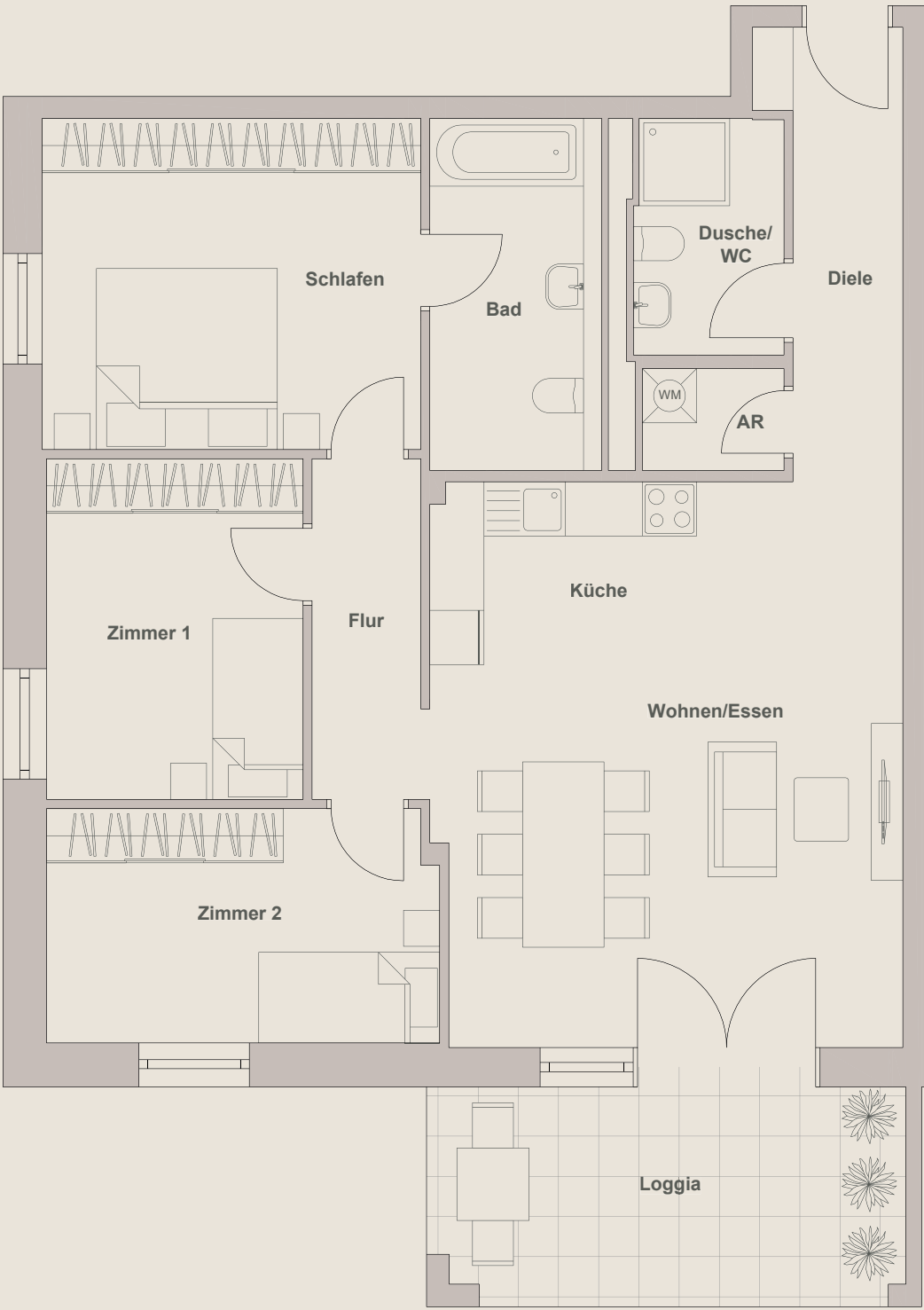
Beispielgrundriss 3-Zimmer-Wohnung

WOHNUNG	FLÄCHE IN M ²
Wohnen & Essen	33,39
Schlafen	14,77
Zimmer	12,20
Küche	8,03
Bad	6,99
Dusche & WC	5,38
Abstellraum	2,97
Diele	8,43
Flur	2,75
Terrasse (50%)	7,28
Gesamtfläche	102,19 m ²

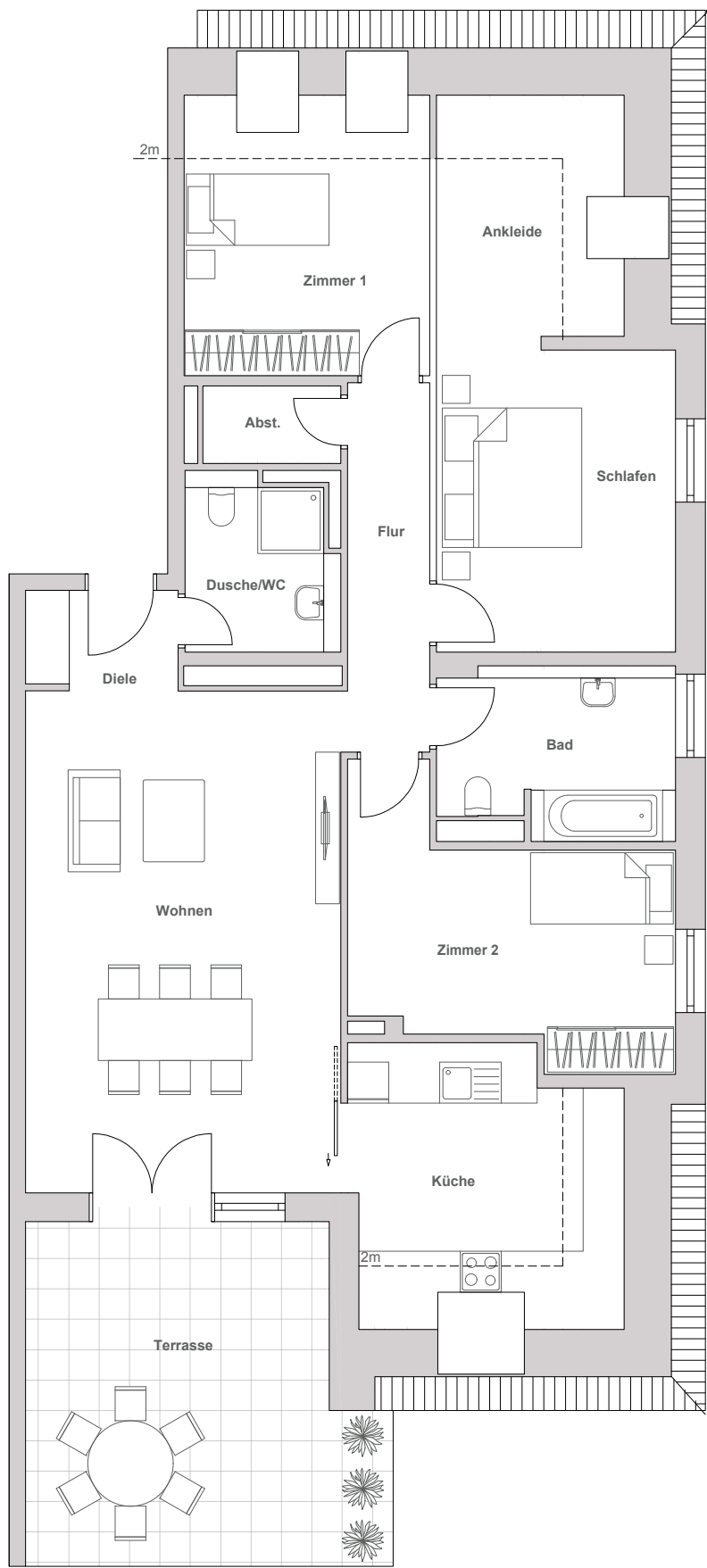
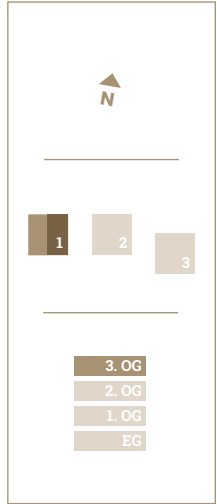


Beispielgrundriss
4-Zimmer-Wohnung

WOHNUNG	FLÄCHE IN M ²
Wohnen & Essen	24,52 m ²
Schlafen	15,20 m ²
Zimmer 1	10,62 m ²
Zimmer 2	11,01 m ²
Küche	7,58 m ²
Bad	7,36 m ²
Dusche & WC	4,32 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Diele	6,40 m ²
Flur	4,52 m ²
Loggia (50%)	5,40 m ²
Gesamtfläche	98,69 m ²







Beispielgrundriss Dachgeschosswohnung

WOHNUNG	FLÄCHE IN M ²
Wohnen	33,73 m ²
Küche	13,04 m ²
Schlafen	15,77 m ²
Ankleide	7,41 m ²
Zimmer 1	13,27 m ²
Zimmer 2	15,53 m ²
Bad	8,37 m ²
Dusche & WC	5,52 m ²
Flur	6,59 m ²
Diele	3,18 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Terrasse (50 %)	12,55 m ²
Gesamtfläche	137,25 m ²





Vertrieb

mainterra

mainterra Immobilien GmbH
Goethestr. 34
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 952037-25
www.mainterra.de

Impressum

Gestaltung
KRAWALL Designbüro

Visualisierungen
RAYBOUNCE

Alle Rechte vorbehalten. Alle Inhalte, insbesondere das Layout, Texte, Fotos, Illustrationen und Abbildungen sind, sowohl in ihrer Gesamtheit als auch in einzelnen Teilen, durch das deutsche Urheberrecht geschützt. Reproduktion und/oder Speicherung jeglicher Art sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Prospektherausgebers und der Autoren gestattet.

Haftungsausschluss

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für von Dritten abweichend zu den vorstehenden Unterlagen gemachten Angaben. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen veränderlich sind. Die durch diesen Prospekt mit den Gebäudeansichten visualisierten angrenzenden Gebäude sowie die Außenanlagen mit dargestellten Sitzmöglichkeiten, Pflanzkübeln, Rankgerüsten, Pflasterarten, Asphaltierungen, Baumbestand und sonstigen Bepflanzungen etc. stellen keine konkludenten Festlegungen über den Inhalt der zu beurkundenden Baubeschreibung hinaus dar. Personen, Tiere und dargestellte Fahrzeuge sind fiktiv. Auch die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind wie Vorstehendes lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Alle Quadratmeter- und Maßangaben sind Circa-Angaben. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Insbesondere die 3-D-Visualisierungen in diesem Prospekt sind künstlerische und atmosphärische Illustrationen. Sie dienen lediglich dem Zweck, sich einen räumlichen Eindruck zu verschaffen. Da zum Zeitpunkt der Anfertigung dieser Visualisierungen die Planung noch nicht fertiggestellt war und stets auch während des Bauablaufs noch konkretisiert und angepasst wird, wird diese und die konkrete Bauausführung davon abweichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung und während der Bauphase kann und darf es daher noch zu Änderungen kommen, sodass Abweichungen von dem in den Grafiken und Visualisierungen Dargestellten zu erwarten sind. Vertragsinhalt werden die aktualisierten Pläne und die aktualisierte Baubeschreibung, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind, und gegebenenfalls weitere Sondervereinbarungen im individuellen Bauträgervertrag. Alle Unterlagen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Verbindlich für die Ausführung werden daher alleine die beurkundeten Unterlagen. Änderungen der Baubeschreibung bzw. Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. ein Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. **STAND DER BROSCHÜRE: SEPTEMBER 2025**

Provisionsfreier Verkauf

Jetzt informieren unter: +49 69 952037-25

www.woerth45.de

