

INVEST-CASE · SEPTEMBER 2026

Eltiera Views

Ellington Properties · Jumeirah Islands, Dubai. Ein knappes
Neubauprodukt in einer bereits etablierten Lage, mit belegten Zahlen
eingeordnet.

THE ACCESS HOUSE · STRATEGIC ACCESS TO DUBAI REAL ESTATE



Wir empfehlen selten ein einzelnes Projekt.

The Access House bewertet Objekte nach Marktlogik, nicht nach Ausstattung. Eltiera Views besteht diese Prüfung, weil hier eine seltene Kombination zusammenkommt: nachweisbarer Entwickler, knappes Produkt, etablierte Lage und ein belastbarer Vermietungs- und Wiederverkaufs-Case.

Die meisten Off-Plan-Entscheidungen hängen an einer Frage: Reift die Lage wirklich so, wie es die Broschüre verspricht? Bei neuen Vierteln ist genau das die offene Flanke. Eltiera Views umgeht sie, denn hier entsteht kein neues Viertel, sondern ein knappes Neubauprodukt in einer bereits etablierten Community neben Jumeirah Islands, JLT, Marina und JBR.

Von vier Türmen sind zwei bereits vollständig verkauft.

Verfügbar ist heute nur noch ein schmales Fenster in Tower 1 und 2.

Knappheit

Ein brandneues, designstarkes Apartment-Produkt in Jumeirah Islands, einer reifen Villen-Community mit begrenztem vergleichbarem Neubauangebot.

Lage

Etabliertes Umfeld statt Entwicklungsversprechen: Lakes, Grün und Infrastruktur sind vorhanden, Marina und JBR liegen wenige Minuten entfernt.

Entwickler

Ellington hat einen nachweisbaren Track Record im designorientierten Segment, was Fertigstellungsrisiko senkt und Wiederverkauf stützt.



Ellington liefert. Nachweisbar.

Anders als bei einem reinen Off-Plan-Konzept lässt sich Ellington an fertiggestellten Projekten beurteilen. Der Investment-Case stützt sich damit auf tatsächliche Performance, nicht allein auf Prognosen. Bereits übergeben:

PROJEKT	LAGE	ÜBERGABE
DT1	Downtown Dubai	2021
Wilton Terraces	MBR City	2021
Belgravia Heights	Jumeirah Village Circle	2022
Ellington House	Dubai Hills Estate	2025
Ellington House II · Arbor View	Dubai Hills · Arjan	2026

Was der Markt zeigt

Ellington positioniert sich bewusst als Boutique- und Design-led-Entwickler: Architektur, Interiors, Materialien, Landscaping und durchdachte Amenities. Das unabhängig geschätzte Design-Preis-Premium gegenüber vergleichbarem Bestand liegt bei rund 10 bis 20 Prozent. Am Beispiel Ellington House I wurden Mieten von rund 28 Prozent über dem lokalen Durchschnitt dokumentiert. In Abschwüngen halten Ellington-Einheiten tendenziell besser als der Area-Durchschnitt.
Quelle: Marktanalyse Orfali Properties, 2026; Ellington Media Center.

Wichtig und ehrlich: Der Entwicklernamen allein garantiert keine Rendite. Entscheidend bleibt der projektgenaue Einstiegspreis im Verhältnis zu fertigen Vergleichsobjekten. Genau das prüfen wir, bevor wir ein Projekt vorlegen.

Etabliert, grün, angebunden.

Eltiera Views entsteht in Jumeirah Islands (Al Thanyah Fifth), unmittelbar vor der etablierten Villen-Community und in direkter Nähe zu JLT, Dubai Marina und JBR. Das verbindet ein ruhigeres, grüneres Wohnumfeld mit der Nähe zu einigen der gefragtesten Lifestyle- und Business-Hotspots Dubais.



ELTIERA VIEWS · BLICK ÜBER DIE COMMUNITY (RENDERING)

Scarcity im reifen Umfeld

Der Case basiert auf der Seltenheit eines neuen, hochwertigen Produkts in einem bereits etablierten Umfeld: Lakes, Landscaping und Infrastruktur sind vorhanden, statt sich erst entwickeln zu müssen.

Connectivity

DMCC Metro fußläufig, Marina und JBR wenige Fahrminuten entfernt, schneller Anschluss an die Sheikh Zayed Road ohne lange interne Wege durch dichte Bebauung.



Zwei Mietmärkte, ein Produktvorteil.

Kurzzeitvermietung. Für Short-Term-Rental zählt die Kombination aus Hotspot-Nähe, Metro, Beach-Access und Lifestyle. Marina und JBR liegen wenige Fahrminuten entfernt, die DMCC Metro ist fußläufig, Restaurants und Retail sind in Reichweite, das Wohnumfeld bleibt zugleich ruhig und grün.

Langfristvermietung nach 2029. JLT, Marina und JBR gehören zu den etabliertesten High-Rise-Communities Dubais, deren Bestand bis 2029 spürbar älter sein wird. Ein Mieter, der 2029/2030 hier wohnen will, wählt dann zwischen zahlreichen älteren Gebäuden und einem gerade fertiggestellten Ellington-Produkt mit modernen Grundrissen, neuen Interiors und umfangreichen Amenities.



AMENITY-DECK & POOL (RENDERING)

Amenities als Mietfaktor

Vierstöckiges Clubhouse als Herzstück, dazu Infinity-Pools, Fitness, Steam & Sauna, Kids- und Social-Spaces, Water Garden und großzügiges Landscaping. Vermietet wird damit nicht die Wohnung, sondern ein vollständiges Wohnerlebnis.

Kurzzeitvermietung unterliegt in Dubai der DTCM-Genehmigung und den Regeln der Community; die Zulässigkeit in Jumeirah Islands klären wir vor einer Kaufentscheidung mit den zuständigen Stellen.



Fertig kaufen, statt Vision kaufen.

Für den Wiederverkauf gilt dieselbe Logik. Ein Käufer im Secondary Market 2029/2030 erwirbt bei Eltiera Views nicht mehr die Vision eines Off-Plan-Projekts, sondern ein fertiges, brandneues Ellington-Produkt in einem etablierten Umfeld nahe Jumeirah Islands, JLT, Marina und JBR.

Das ist besonders für Endnutzer attraktiv, die bewusst ein fertiges Premiumprodukt suchen und nicht in einen älteren Tower ziehen möchten. Die Kombination aus Knappheit, etabliertem Umfeld, Newness und Produktqualität schafft einen starken Ausgangspunkt für Resale-Nachfrage.

Ein Investment in die Kombination, nicht in einen weiteren neuen Tower.

Knappheit, Anbindung, etablierte Nachfrage und ein brandneues Premiumprodukt in einer bereits fertigen Community.

Unsere Ehrlichkeit dazu

Als grosses Projekt mit rund 1.180 Einheiten bleibt die interne Konkurrenz bei kleineren Wohnungen real. Der Vorteil ist unit-spezifisch: Wir zeigen im Gespräch, welche Einheiten, Etagen und Grundrisse sich davon abheben.



Der Rahmen im Detail.

AKTUELL VERFÜGBAR 14 Einheiten	AB AED 2,15 Mio.
BEREITS VERKAUFT 2 von 4 Türmen	ZAHLUNGSPLAN 70 / 30
ÜBERGABE Q4 2029	GOLDEN VISA ab AED 2 Mio.

MEILENSTEIN	AUSLÖSER	ANTEIL
Buchung	Reservierung (zzgl. 4 % DLD)	20 %
Bauphase, zeitbasiert	60 bis 360 Tage nach Reservierung	30 %
Bauphase, Baufortschritt	20 / 30 / 40 / 50 % Fertigstellung	20 %
Fertigstellung	Übergabe Q4 2029	30 %

Zusammenfassung: 70 Prozent über die Bauphase, 30 Prozent bei Fertigstellung.
Startpreis und Verfügbarkeit sind Portal-Stand 09.09.2026 und werden vor
Reservierung projektgenau gegen die aktuelle Ellington-Availability gespiegelt.



Ein gutes Projekt ist noch keine Entscheidung.

Bevor wir zusagen, prüfen wir vier Dinge: den Preis pro Quadratfuß gegen fertige Vergleichsobjekte, die Nettorendite nach Nebenkosten, die Logik des Zahlungsplans und die Wiederververkaufskonkurrenz zum Übergabezeitpunkt. Das ist der Unterschied zwischen einem Angebot und einer Beratung.

Exposé anfordern

Das vollständige Objekt-Deck per Mail

Passt das Objekt zu Ihnen?

Ihr Käuferprofil, in wenigen Minuten

Ihr Ansprechpartner

Wir gehen den Case für Ihr Profil durch: Preisniveau, Einheit, Vermietung und Exit.

Jérôme Adjallé · jerome@theaccess.house · +971 50 848 9382