

**Exklusives Maisonette Apartment mit 95 m<sup>2</sup> und Balkon in  
Maria Enzersdorf - TOP 7**



**Objektnummer: 1643/88**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,10 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	540.336,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

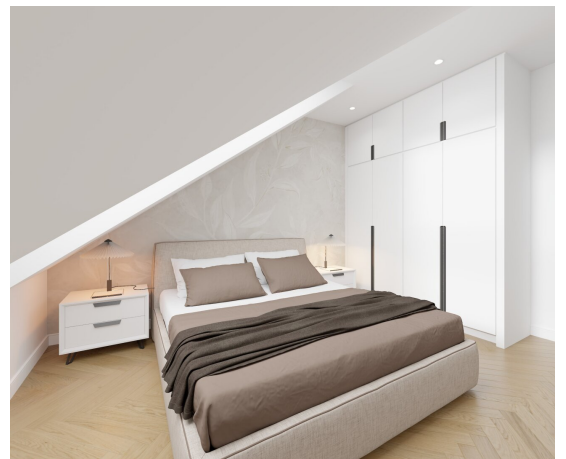


### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040











OG

DE

**TOP 07**

**Obergeschoss**  
Vorraum 13,58 m<sup>2</sup>  
WC 2,41 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 25,41 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 3,77 m<sup>2</sup>  
Zimmer 12,34 m<sup>2</sup>

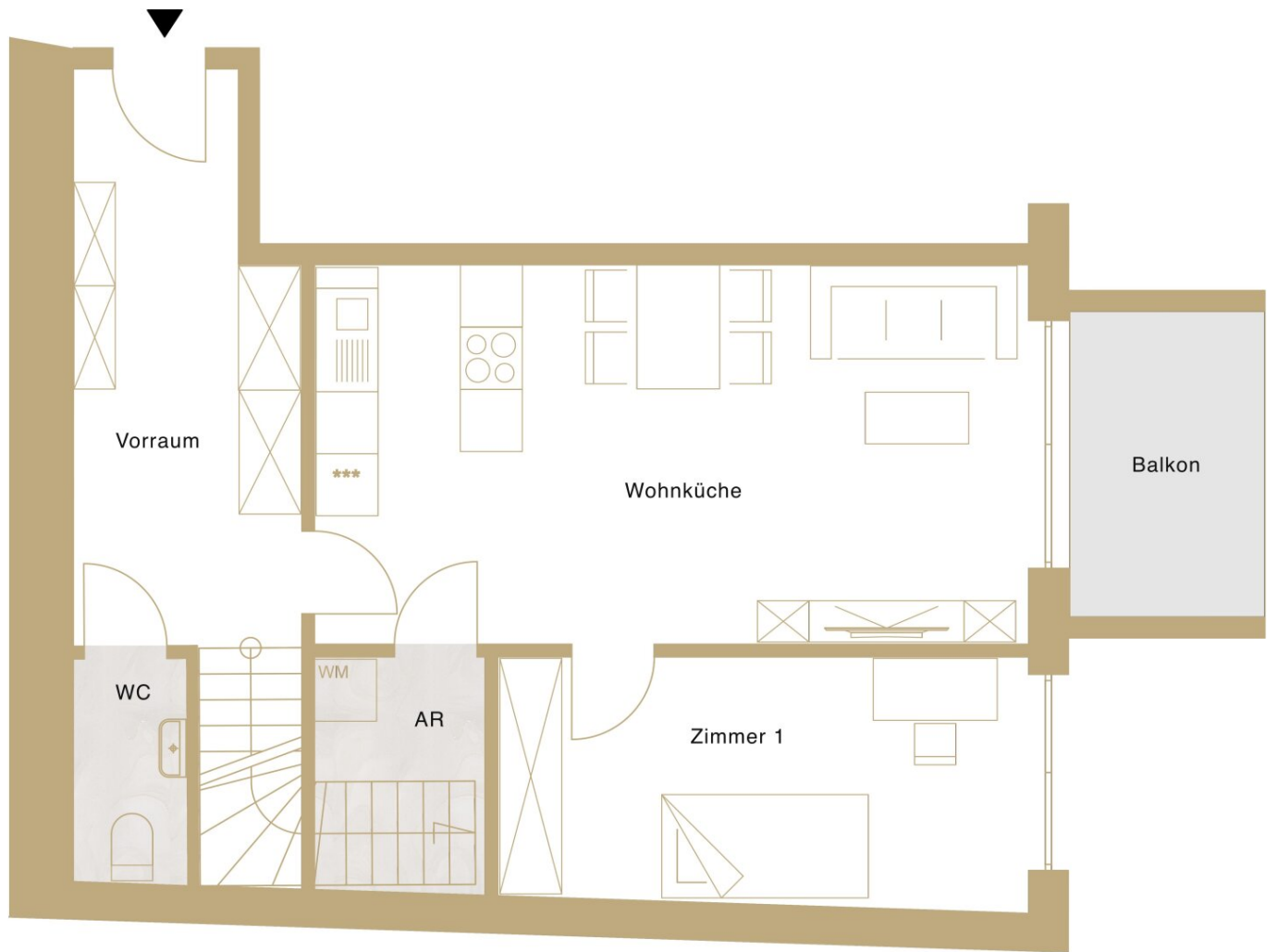
**Dachgeschoss**  
Gang 7,22 m<sup>2</sup>  
Bad 13,11 m<sup>2</sup>  
Zimmer 14,55 m<sup>2</sup>  
Zimmer 10,98 m<sup>2</sup>

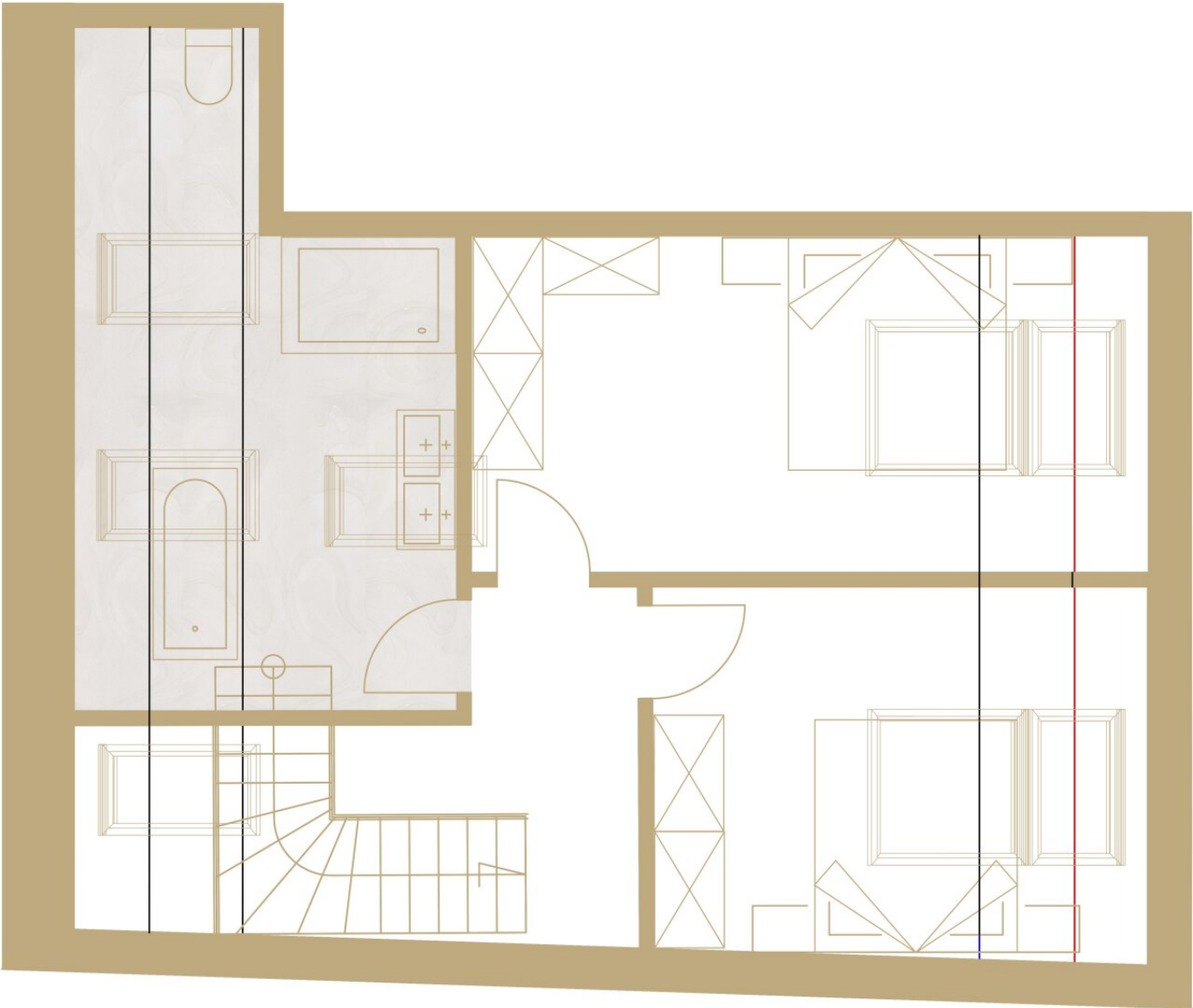
**WNFL** 103,35 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,43 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 2,03 m<sup>2</sup>

**Maisonette Masterbath**  
**Apartment 103,35 m<sup>2</sup> mit Loggia**

**599.093 Euro**

SEITE 14







# OBERGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH  
 Mittagsgogelstraße 31, 9220 Velden  
 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at

## EINREICHUNG

Projekt: WHA Maria Enzersdorf

Bauherr: Mida Immobilien GmbH

Plan: VERKAUF OG

Datum: 28.03.2025

Zeichner: Bmst Ing Gerd Reitz

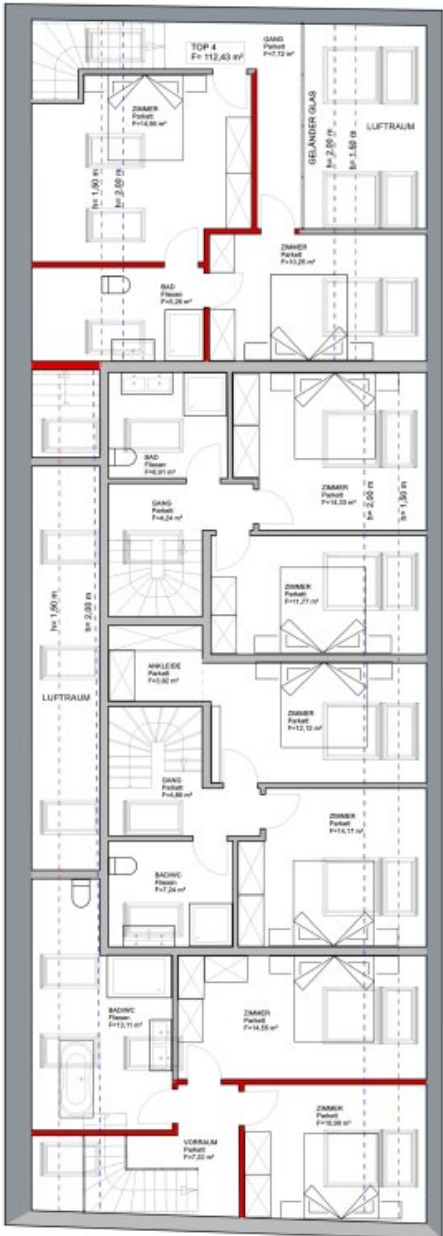
Plan-Nr.:

Masstab: 1:100

Bauherr:

Planvermerk:

## DACHGESCHOSS



<b>R&amp;G Bauprojekt Management GmbH</b> Mittagskogelstraße 31, 9220 Veiden 0699/11301796, Mail: <a href="mailto:gerd@bm-reitz.at">gerd@bm-reitz.at</a>	
<h1>INREICHUNG</h1>	
Projekt: <b>WHA Maria Erzendorf</b>	
Bauherr: <b>Mida Immobilien GmbH</b>	
Plan: <b>DG Verkauf Variante mit Zimmer</b>	
Datum: <b>15.05.2025</b>	Plan-Nr.: <b></b>
Zustimm: <b>Bms Ing Gerd Reitz</b>	Molasse: <b>1:100</b>
Eintrags-Nr.: <b></b>	
Planvermerk: <b></b>	

## Objektbeschreibung

### Premium Living in Maria Enzersdorf – Ihr Maisonette Deluxe Apartment mit Masterbath und Balkon am Stadtrand von Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden am südlichen Stadtrand Wiens entsteht das Wohnprojekt der Extraklasse: **ME H19** - Sieben stilvolle Wohneinheiten, eingebettet in die idyllische Gartenstadt Maria Enzersdorf, vereinen modernen Luxus mit höchstem Wohnkomfort. Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie - die Fertigstellung der Wohneinheiten für die belagsfertige Variante ist bereits abgeschlossen.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht Menschen an, die das Besondere suchen: Ruhe, Qualität und ein stilvolles Zuhause – nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Ob als stilvoller Rückzugsort oder wertstabile Investition – hier trifft Lebensqualität auf architektonische Eleganz.

### Maisonette Deluxe Apartment mit Loggia – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die angebotene **Maisonettewohnung** mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Obergeschoss und Dachgeschoss, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

#### Im Obergeschoss:

- Der helle und großzügige Vorraum heißt Sie willkommen und bietet Platz für eine Garderobe und Stauraum.
- Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Es ist ausreichend Platz für eine Küche mit Kochinsel. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit. Von hier aus gelangen Sie direkt zum Balkon.
- Ein Zimmer welches Sie als Büro, Hauswirtschaftsraum oder Schlafzimmer nutzen können.
- Ein WC mit Handwaschbecken.

- Damit der Raum optimal genutzt wird, haben Sie noch den Vorteil eines Abstellraumes unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluß.

### **Im Dachgeschoss:**

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.
- Das großzügige Badezimmer ist ein absolutes Highlight: Die stilvolle Dachschräge verleiht dem Raum besonderen Charme, während ausreichend Platz für eine freistehende Badewanne, eine bodenebene Dusche, zwei Waschbecken sowie ein in einer Nische platziertes WC höchsten Komfort und modernes Design vereinen.

## **Hochwertige Ausstattung für gehobene Ansprüche**

Dieses Bauprojekt erfüllt höchste bauliche und technische Standards:

- Ziegelmassivbauweise
- PVC-Alu-Fenster in Weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss, Warmwasseraufbereitung auch mittels Fernwärme
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Photovoltaikanlage

Die Wohnung wird **belagsfertig übergeben** und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. **Fertigstellung November 2025, schlüsselfertige Übergabe innerhalb von 2 Monaten möglich.**

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von **€ 28.521** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlfühlen.

## Parkmöglichkeiten

Für Ihr Fahrzeug stehen zwei Optionen zur Verfügung:

- KFZ-Abstellplatz im Freien um € 15.000
- Tiefgaragenplatz um € 22.000

## Lage & Infrastruktur – Leben am Stadtrand mit bester Anbindung

Das Projekt ME H19 befindet sich in einer besonders begehrten Wohngegend von Maria Enzersdorf, eingebettet in die ruhige und grüne Umgebung der Gartenstadt und dennoch nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideal für alle, die Lebensqualität, Ruhe und kurze Wege gleichermaßen schätzen.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Nur ca. 6 Gehminuten entfernt befindet sich die Schnellbahnstation Brunn-Maria Enzersdorf (S-Bahn S3) – von dort erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in etwa 25 Minuten.
- Mehrere Buslinien (z. B. 269, 270, 365) verbinden die Umgebung mit Mödling, Perchtoldsdorf und dem angrenzenden Wiener Stadtgebiet.
- Die U6-Station Siebenhirten ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

### Mit dem Auto:

- Die A2 Südbahn sowie die Südosttangente (A23) erreichen Sie in wenigen Fahrminuten – somit gelangen Sie rasch sowohl ins Wiener Zentrum als auch in Richtung Burgenland oder Steiermark.
- Wien-Innenstadt: ca. 20–25 Minuten Fahrzeit
- Mödling Zentrum: ca. 5 Minuten
- Shopping City Süd (SCS): ca. 10 Minuten

### **Nahversorgung & Infrastruktur:**

- In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Supermärkte (Spar, Billa, Hofer), Apotheken, Bäckereien und Bankfilialen.
- Kindergärten, Schulen (z. B. HTL Mödling, BG/BRG Keimgasse) und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar.
- Für medizinische Versorgung sorgen Allgemeinmediziner, Fachärzte und das Landesklinikum Mödling in der Umgebung.

### **Freizeit & Natur:**

- In wenigen Minuten erreichen Sie den Naturpark Föhrenberge, den Liechtensteinpark, sowie zahlreiche Wander- und Radwege.
- Beliebte Ausflugsziele wie Perchtoldsdorf, die Burg Liechtenstein oder die Weinberge rund um Gumpoldskirchen befinden sich ganz in der Nähe.
- Zahlreiche Cafés, Heurige, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Region zusätzlich lebenswert.

## Mein Service

Ich lade Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <10.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap