# Wohnen auf höchstem Niveau – Gartenwohnung mit Premium-Flair in Maria Enzersdorf TOP 1



Objektnummer: 1643/86

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2344 Maria Enzersdorf

324.576,00 €

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:49,90 m²Nutzfläche:51,93 m²

Nutzfläche:51,93 m²Lagerfläche:2,03 m²Zimmer:2Bäder:1

Provisionsangabe:

Kaufpreis:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien Gartensiedlung 18 7344 Stoob

T +43 664 422 4040















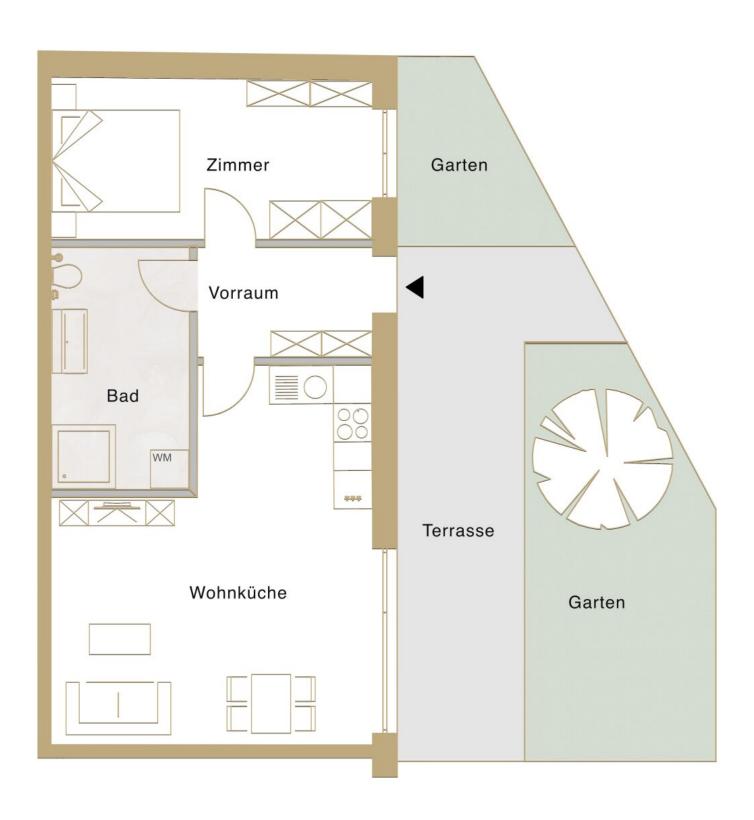














## **Objektbeschreibung**

## Premium Living in Maria Enzersdorf – Stilvoll leben am Wiener Stadtrand – Exklusives Apartment mit Garten

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 ist der belagsfertigen 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.

## Single Studio Apartment mit Garten – Wohnen mit Stil und Nähe zur Natur

Die angebotene Gartenwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

- Ein großzügiger Vorraum bietet Platz für maßgeschneiderte Stauraumlösungen.
- Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse.
- Ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Blick in den Garten.
- Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

## **Entspannung im Freien**

Die ca 18 m² große Terrasse lädt ein zu entspannten Morgenkaffees oder gemütlichen Grillabenden mit Freunden und Familie. Der ca. 17 m² große Garten, eingezäunt und

humusiert, bietet Raum für individuelle Gestaltung – ob Blumenbeet, Kräutergarten oder ein kleiner Rückzugsort im Grünen. Rollrasen kann auf Wunsch gegen Aufpreis verlegt werden.

### 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 der belagsfertigen Wohnung bereits seit November 2025, die schlüsselfertige Variante kann innerhalb von 2 Monaten angeboten werden.

Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – gegen einen Aufpreis von € **14.970** genießen Sie den Komfort, direkt einzuziehen und sich von Anfang an rundum wohlzufühlen.

### 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 Südautobahn 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