# Premium Anleger-Maisonette Wohnung mit 79,96 m<sup>2</sup> und Balkon in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1643/104

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: 2344 Maria Enzersdorf

Wohnung

Österreich

2

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:79,26 m²

Wohnfläche: 79,26 m²
Nutzfläche: 92,33 m²
Lagerfläche: 2,03 m²
Zimmer: 3

Bäder: WC:

**Kaufpreis:** 440.079,00 € **Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien Gartensiedlung 18 7344 Stoob

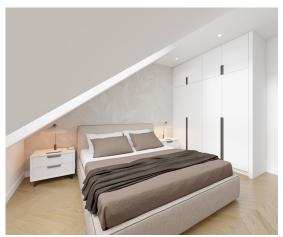
T +43 664 422 4040 H +43 664 422 4040 Gerr Verf





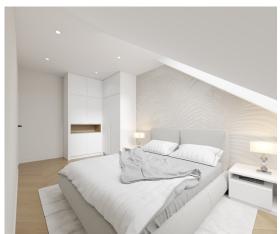




















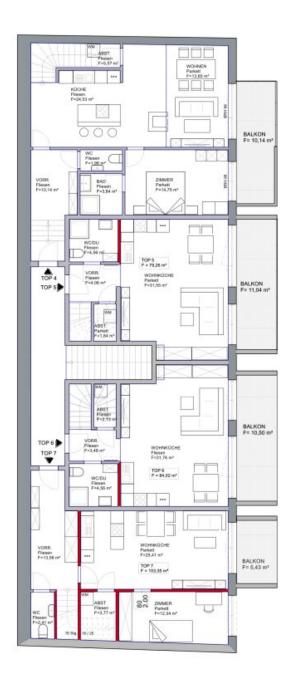






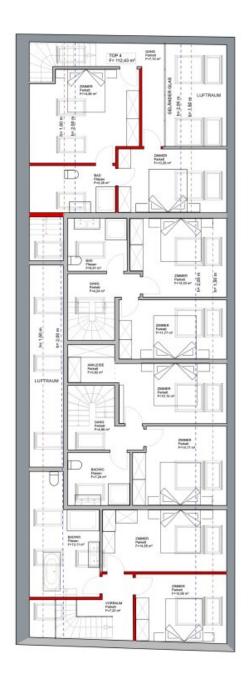


# **OBERGESCHOSS**



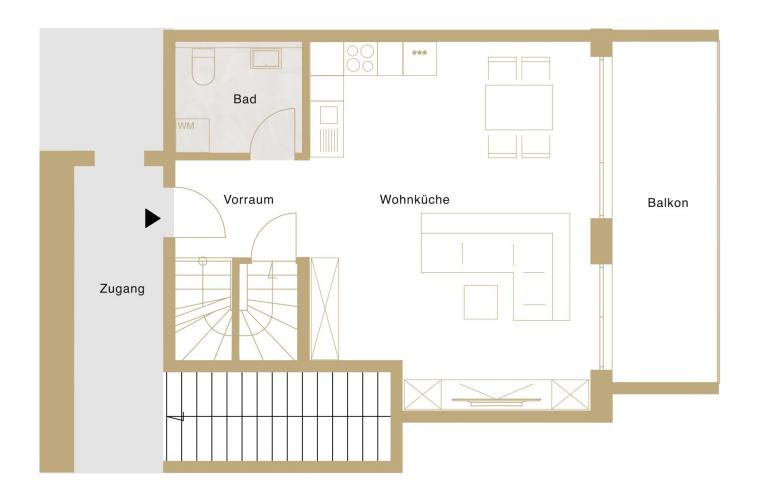
Mittagskogelstraf	Management GmbH 3e 31, 9220 Velden Mail: gerd@bm-reitz.at
EINRE	ICHUNG
Projekt: WHA Maria Enzeradorf	
Booker: Mida Immobilen GmbH	
Aue. VERKAUF OG	
Deturn: 28.03.2025 Zaichner: Brest ling Gerd Reitz	Pan-Nr.: Mallands: 1:100
Suborio:	Farversamely

# DACHGESCHOSS



Mittagskogelstraf	Management GmbH Se 31, 9220 Velden Mail: gerd@bm-reitz.at
EINRE	ICHUNG
Projekt WHA Maria Encersdorf	
Bauber: Mida Immobilen GmbH	
Pust DG Verkauf Varian	nte mit Zimmer
Decree: 15.05.2025 Zeatrook Brest Ing Gerd Reitz	Plan-Nr: Halland: 1:100
fatoric	Parvenauerin





## **Objektbeschreibung**

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

In einer der begehrtesten Lagen am südlichen Stadtrand Wiens entsteht ein Wohnprojekt, das modernes Wohnen und nachhaltige Wertanlage perfekt vereint: ME H19 – sieben hochwertige Wohneinheiten, eingebettet in die idyllische Gartenstadt Maria Enzersdorf.

Hier verbinden sich Architektur, Komfort und Lage zu einer Investition mit Zukunft. **Fertigstellung November 2025.** 

Diese **Maisonettewohnung** vereint alles, was eine kluge **Immobilieninvestition** auszeichnet: eine begehrte Lage am südlichen Stadtrand Wiens, durchdachte Architektur über zwei Ebenen und eine hochwertige Bauausführung, die langfristige Wertbeständigkeit garantiert.

Die Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, energieeffizienter Bauweise und exzellenter Verkehrsanbindung macht dieses Objekt zu einer Investition, die nicht nur wirtschaftlich, sondern auch emotional überzeugt. Hier investieren Sie in bleibende Qualität, Lebenskomfort und nachhaltigen Wert.

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

Die angebotene **Maisonettewohnung** mit ca. 79,96 m² Wohnfläche, verteilt auf Obergeschoss und Dachgeschoss, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsdetails:

### Im Obergeschoss:

- Der helle Vorraum heißt Sie willkommen und bietet Platz für eine Garderobe.
- Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Balkon.
- Ein kompaktes Badezimmer mit WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

### Im Dachgeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.
- Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem weiteren WC ausgestattet.

## 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 f
   ür Klimaanlage
- Photovoltaikanlage

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben.

## Parkmöglichkeiten

Für Kapitalanleger, die Wert auf Komfort legen, stehen zwei Stellplatzoptionen zur Verfügung:

Außenstellplatz um € 13.000,-

• Tiefgaragenplatz um € 19.000,-

## 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