

**Premium Anleger-Maisonette Wohnung mit 79,96 m² und
Balkon in Maria Enzersdorf**



Objektnummer: 1643/104

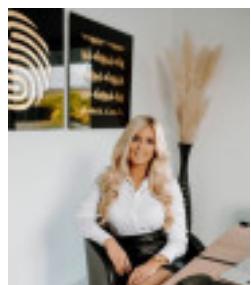
Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,26 m ²
Nutzfläche:	92,33 m ²
Lagerfläche:	2,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	424.218,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



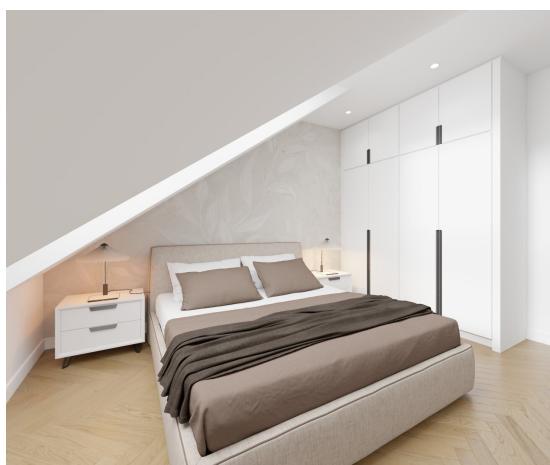
LL.B. Niki Gold

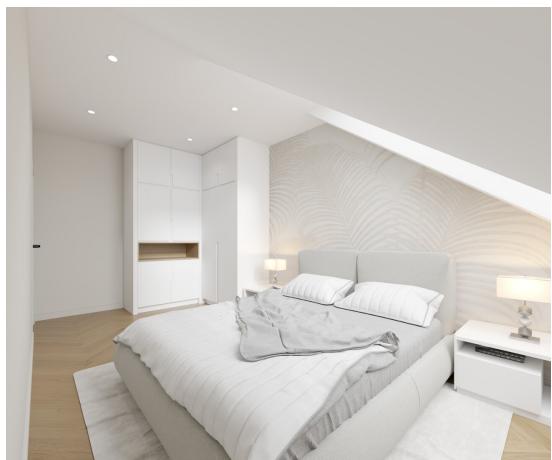
Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

Gerr
Verf











TOP 05

SEITE 12

Obergeschoss

Vorraum	4,08 m ²
WC + Dusche	4,58 m ²
Wohnküche	31,55 m ²
Abstellraum	1,84 m ²

Dachgeschoss

Gang	4,24 m ²
Bad	6,91 m ²
Zimmer	11,77 m ²
Zimmer	14,33 m ²

WNFL **79,26 m²**

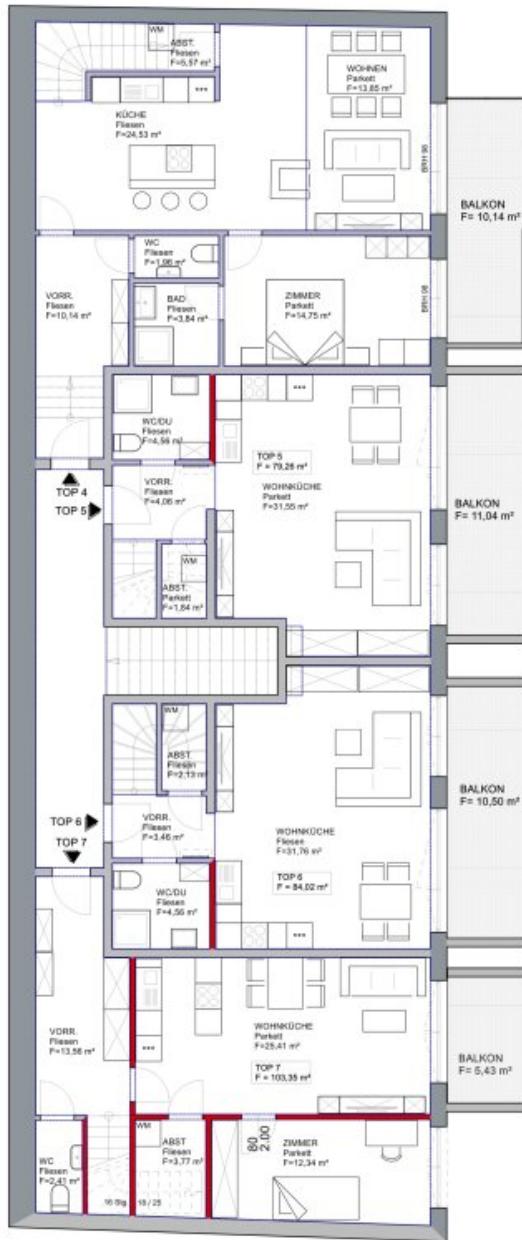
Loggia 11,04 m²
Kellerabteil 2,03 m²

Maisonette Deluxe
Apartment 79,26 m² mit Loggia

474.595 Euro

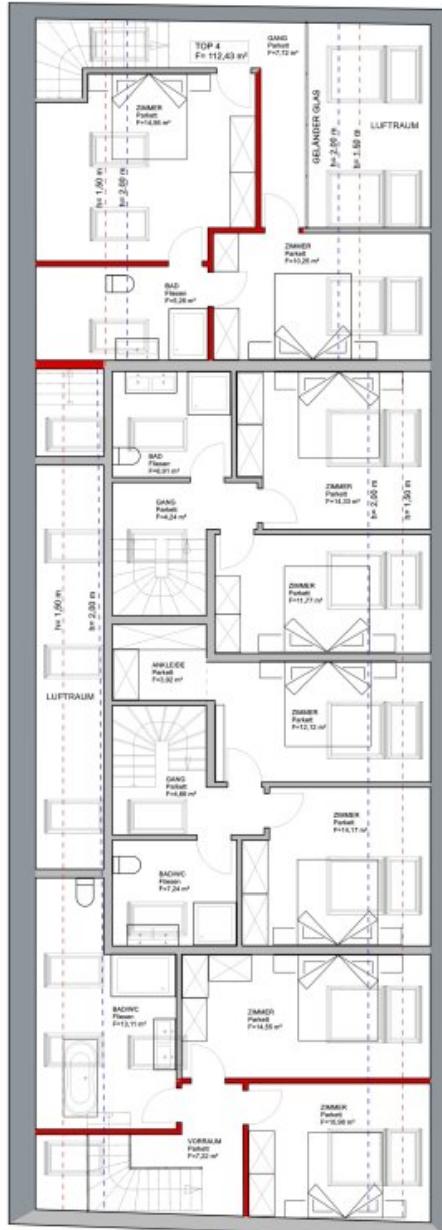


OBERGESCHOSS



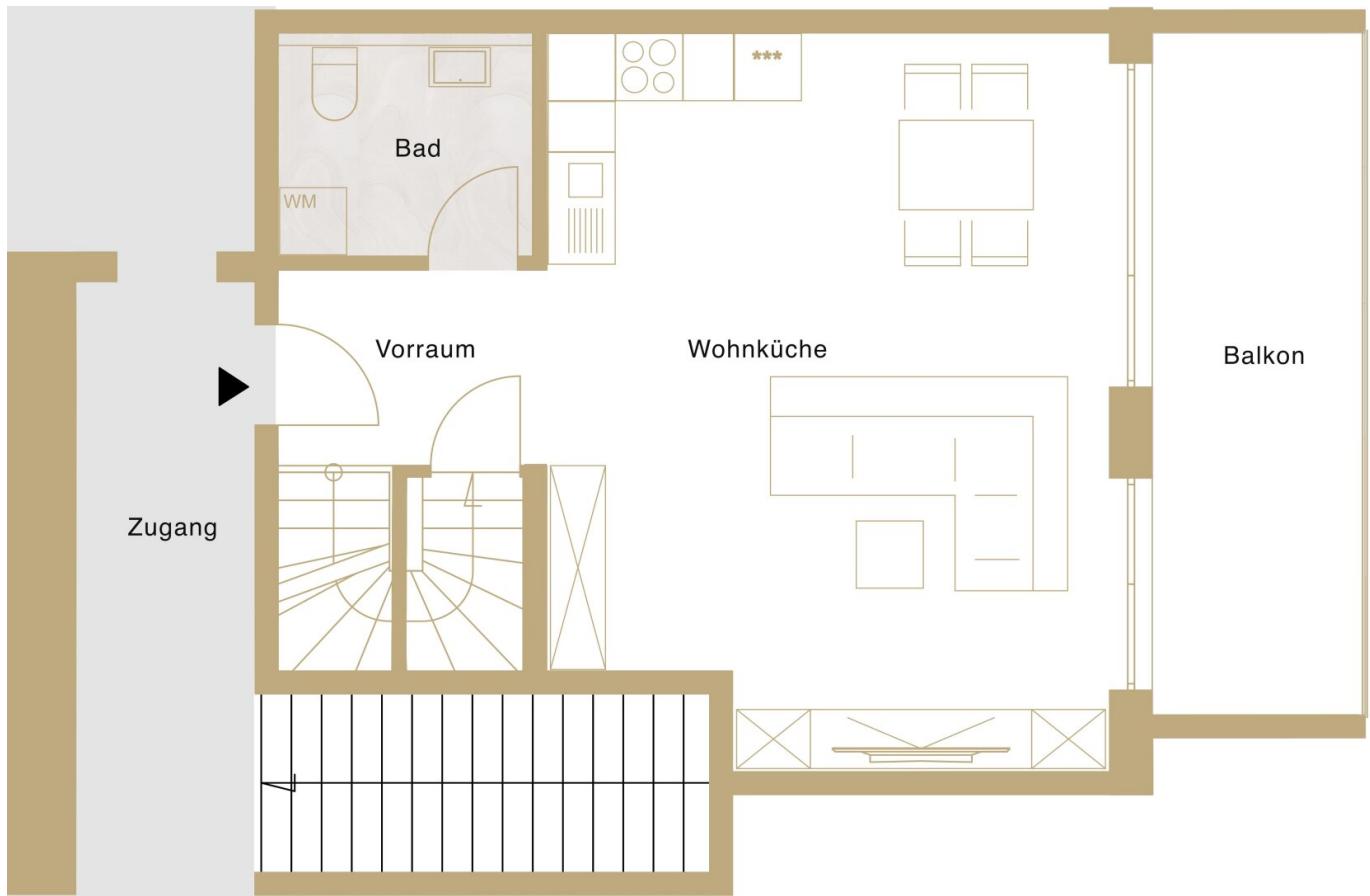
R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagskogelstraße 31, 9220 Velden 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at		
EINREICHUNG		
Projekt:	WHA Maria Enzersdorf	
Bisher:	Mida Immobilien GmbH	
Platz:	VERKAUF OG	
Datum:	28.03.2025	Par-Nr.:
Zeilname:	Breitling Gerd Reitz	Maßstab: 1:100
Bauvorin:	Parvermessung:	

DACHGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagskogelstraße 31, 9220 Velden 0699/11301796, Mail: gerd@bm-reitz.at	
EINREICHUNG	
Projekt:	WHA Maria Enzersdorf
Bauher:	Mida Immobilien GmbH
Platz:	DG Verkauf Variante mit Zimmer
Datum:	15.05.2025
Zeichner:	Bersting Gerd Reitz
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:100
Baubezeichnung: Parzellenzeichnung:	





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 Dezember 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.**

Der Preis bezieht sich auf die schlüsselfertige Variante, es handelt sich um den Nettopreis.

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 für 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