

**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

<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>	79,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,33 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	424.218,00 €
<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  
H +43 664 422 4040

Gerr  
Verf













OG

DG

### TOP 05

<b>Obergeschoss</b>	
Vorraum	4,08 m <sup>2</sup>
WO + Dusche	4,56 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,84 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Gang	4,24 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,33 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>79,26 m<sup>2</sup></b>
Loggia	11,04 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,03 m <sup>2</sup>

**Maisonette Deluxe**  
**Apartment 79,26 m<sup>2</sup> mit Loggia**

**474.595 Euro**

SEITE 12







# OBERGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH  
Mittagskogelstraße 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

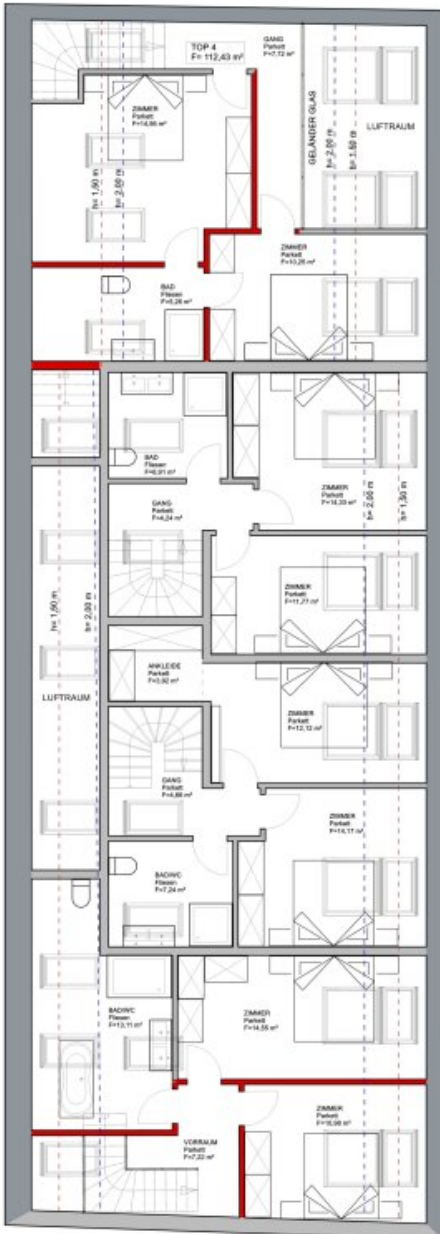
Plan-Nr.:

Masstab: 1:100

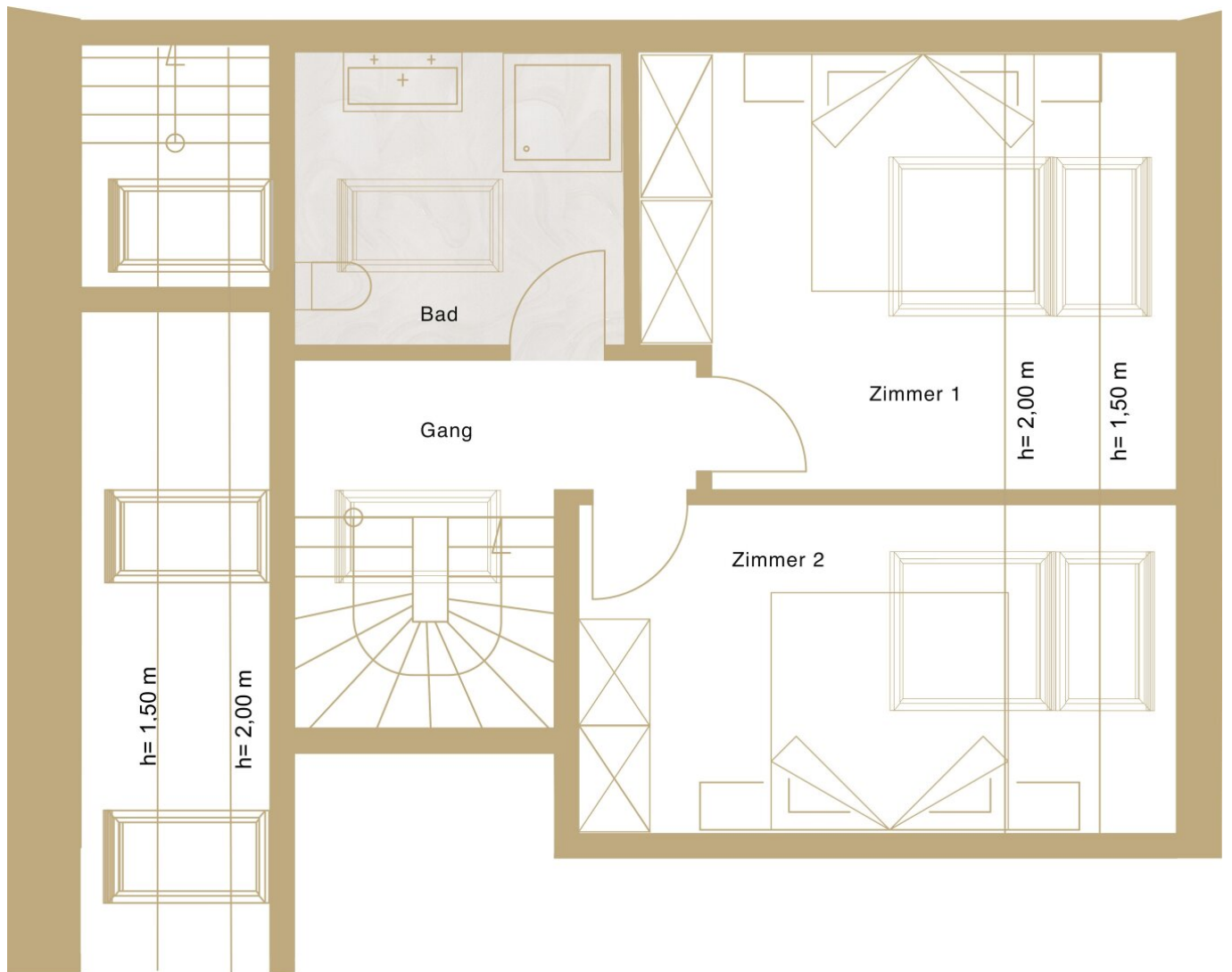
Bauherr:

Planvermerk:

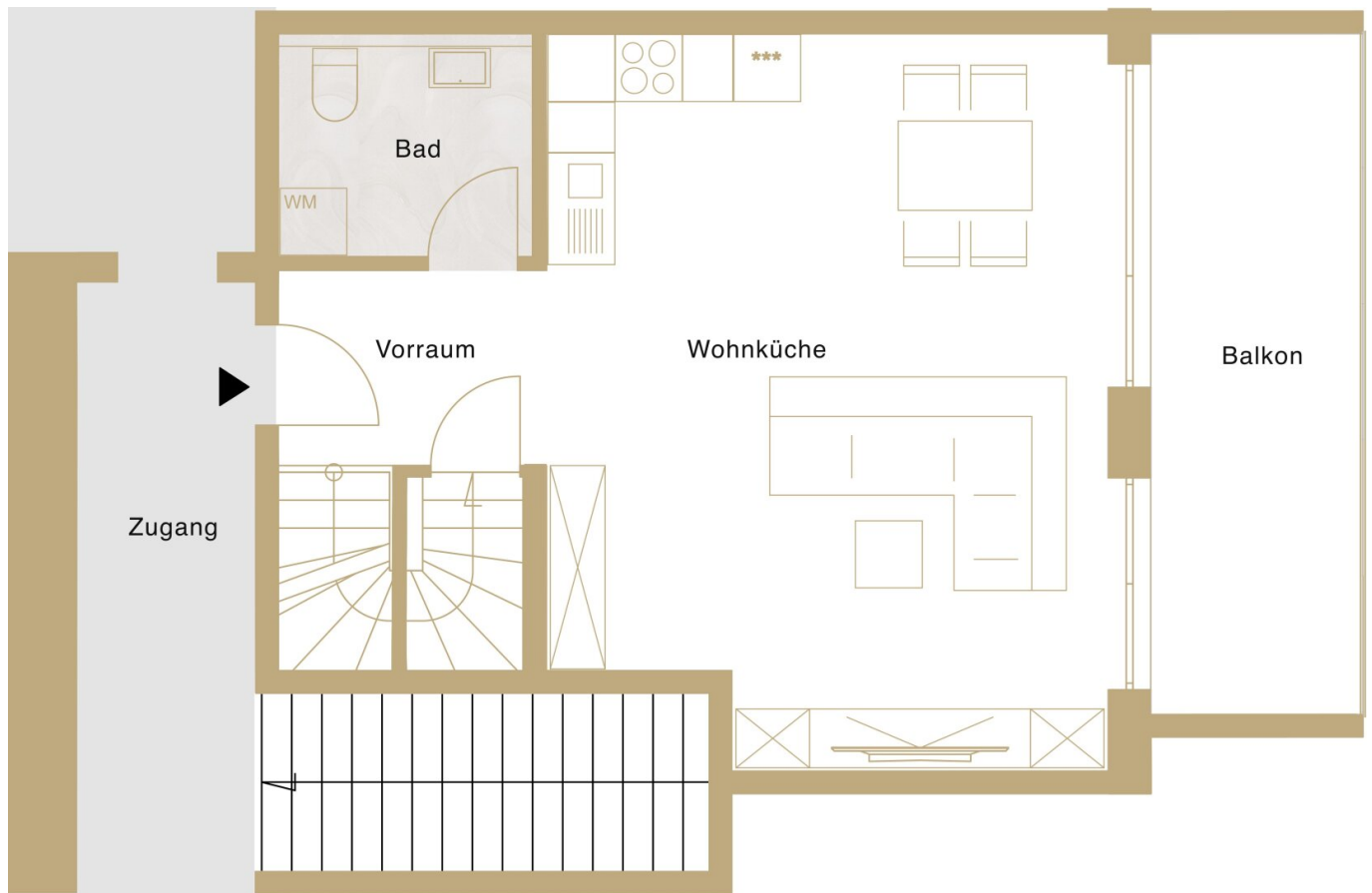
## DACHGESCHOSS



R&G Bauprojekt Management GmbH Mittagsskogelstraße 31, 9220 Veiden 0699/11301796, Mail: <a href="mailto:gerd@bm-eitz.at">gerd@bm-eitz.at</a>	
<h1>EINREICHTZ</h1>	
Projekt: WHA Maria Erzenedorf	
Bauherr: Mda Immobilien GmbH	
Platz: DG Verkauf Variante mit Zimmer	
Datum: 15.05.2025	Plan Nr.: Maßstab: 1:100
Zeichner: <b>Bms Ing Gerd Reitz</b>	
Einbaueinr.	Einbaueinr.







## 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 m<sup>2</sup> 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