Exklusive Anleger-Gartenwohnung in Premiumlage – Wohnen & Investieren in Maria Enzersdorf



Objektnummer: 1643/103

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:	53,75 m²
Nutzfläche:	56,05 m²
Lagerfläche:	2,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	25,00 m²
Kaufpreis:	304.620,00 €

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 +4

Gern
Verf





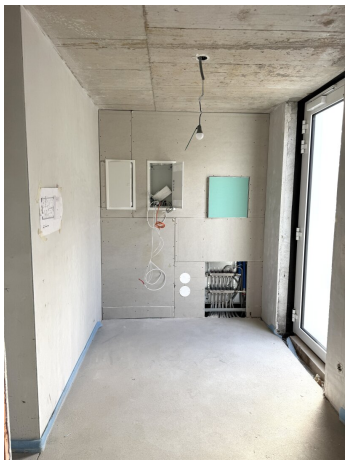






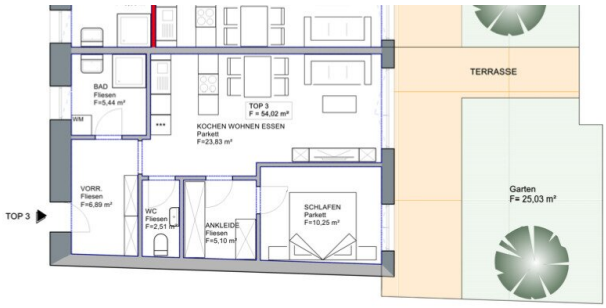


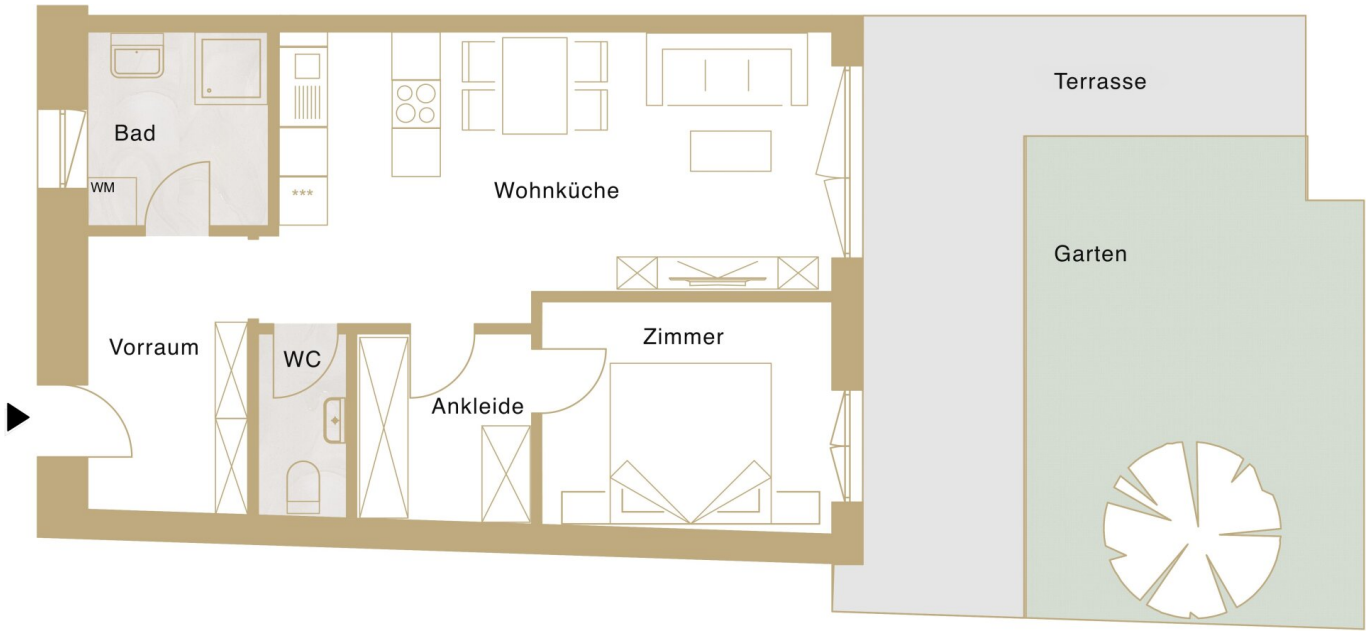






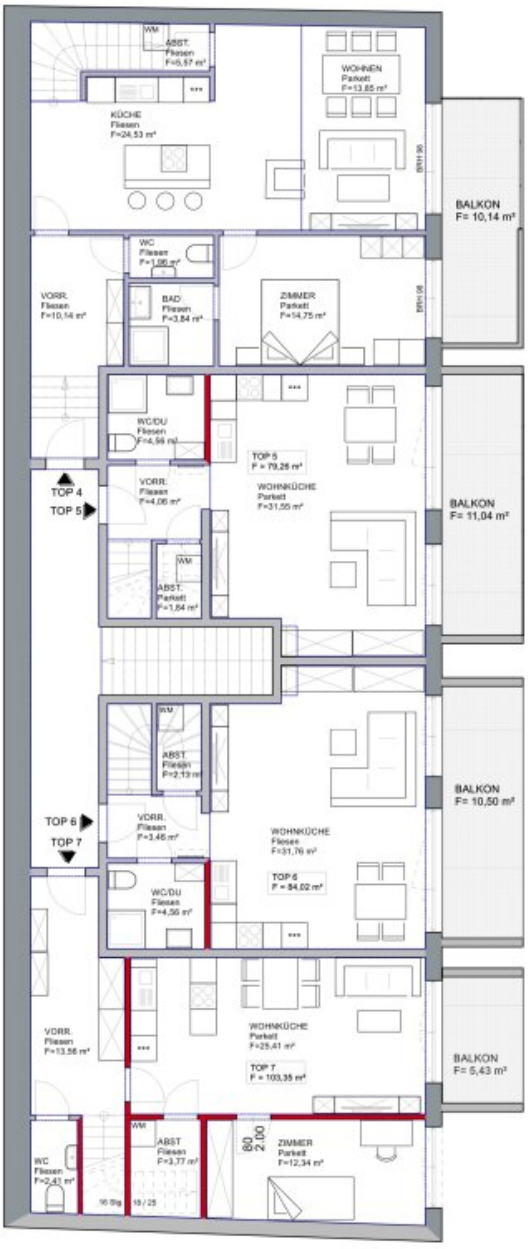



TERRASSE
BAD
Fliesen
F=5,44 m²
WM
TOP 3
F = 54,02 m²
KOCHEN WOHNEN ESSEN
Parkett
F=23,83 m²
VORR.
Fliesen
F=6,89 m²
WC
Fliesen
F=2,51 m²
ANKLEIDE
Fliesen
F=5,10 m²
SCHLAFEN
Parkett
F=10,25 m²
Garten
F= 25,03 m²
TOP 3


Bad
WM
***
Wohnküche
Terrasse
Garten
Vorraum
WC
Ankleide
Zimmer


ZUGANG
Fliesen
ALLGEMEIN
F=21,32 m²
TECHNIK
Fliesen
ALLGEMEIN
F=3,80 m²
ZIMMER
Parkett
F=12,75 m²
Garten
F= 6,13 m²
KELLER
Fliesen
TOP 1
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 2
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 3
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 4
F=2,03 m²
KELLER
Fliesen
TOP 6
F=2,03 m²
Raum 88
Fliesen
TOP 6
F=2,06 m²
KELLER
Fliesen
TOP 7
F=2,28 m²
VORR.
Fliesen
F=4,75 m²
TOP 1
BAD/WC
Fliesen
F=8,26 m²
WM
TOP 1
F = 51,09 m²
KÜCHE/ESSEN
Parkett
F=25,33 m²
FIX
TERRASSE
Garten
F= 17,16 m²
TOP 2
ABST.
Fliesen
F=3,69 m²
WM
18 Stg. 16 / 27
STGH
Fliesen
ALLGEMEIN
F=8,18 m²
ZUGANG
VORR.
Fliesen
F=9,56 m²
WC
Fliesen
F=2,50 m²
ANKLEIDE
Parkett
F=5,00 m²
SCHLAFEN
Parkett
F=10,58 m²
TERRASSE
Garten
F= 20,41 m²
TOP 2
F = 57,37 m²
BAD
Fliesen
F=5,06 m²
KOCHEN ESSEN WOHNEN
Parkett
F=20,98 m²
TERRASSE
BAD
Fliesen
F=5,44 m²
WM
TOP 3
F = 54,02 m²
KOCHEN WOHNEN ESSEN
Parkett
F=23,83 m²
Garten
F= 25,03 m²
TOP 3
VORR.
Fliesen
F=6,89 m²
WC
Fliesen
F=2,51 m²
ANKLEIDE
Fliesen
F=5,10 m²
SCHLAFEN
Parkett
F=10,25 m²

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

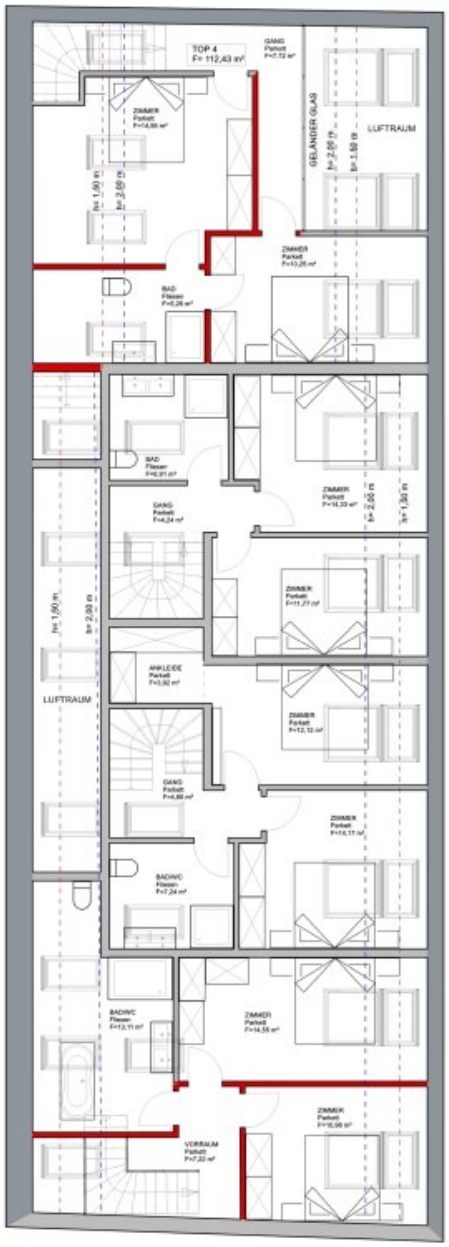
Zeichner: Bmst Ing Gerd Reitz

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:100

Bauherr/in: Planverfasser/in:

DACHGESCHOSS



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: DG Verkauf Variante mit Zimmer

Datum: **15.05.2025**

Zeichner: **Bmst Ing Gerd Reitz**

Plan-Nr.:

Maßstab: **1:100**

Bauleit/in: Planverfasser/in:

Objektbeschreibung

Anlegerwohnung mit Stil – Premium Gartenwohnung in begehrter Lage südlich 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.

Ob als renditestarke Anlegerwohnung oder zur späteren Eigennutzung – diese Immobilie bietet langfristige Sicherheit und attraktive Entwicklungsperspektiven.

Der Preis der **Anlegerwohnung** ist ein **Nettopreis** für die **schlüsselfertige Variante**, das heißt inkl. Böden, Malerarbeiten, Innentüren und Sanitäranlagen.

Das Investment im Überblick

Die angebotene Gartenwohnung verfügt über rund **54 m² Wohnfläche** und besticht durch ihre klare Raumaufteilung, hochwertige Materialien und den direkten Zugang ins Grüne. Der schlüsselfertige Kaufpreis für Anleger beträgt € 305.838,–.

Die Einheit ist perfekt konzipiert für Einzelpersonen oder Paare – und ebenso ideal als Mietobjekt mit stabiler Nachfrage im Großraum Wien.

Ein großzügiger Eingangsbereich bietet Platz für Stauraum und führt in den hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe Fenster lassen Licht und Natur in den Raum und öffnen den Blick auf die Terrasse und den Garten.

Ein ruhiges Schlafzimmer, ein weiteres kleines Zimmer (ideal als Ankleide, Arbeits- oder Abstellraum), ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC vervollständigen das Raumkonzept.

Wohnen mit Freiraum – Garten & Terrasse

Die rund **18,86 m² große Terrasse** ist eine natürliche Erweiterung des Wohnraums – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft oder ein Glas Wein im Abendlicht. Der **Garten mit ca. 25 m²**, eingezäunt und humusiert, bietet zusätzliche Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeiten. Auf Wunsch kann Rollrasen gegen Aufpreis verlegt werden.

Bau- & Ausstattungsqualität für nachhaltigen Werterhalt

Das Projekt ME H19 steht für moderne Bauqualität und Energieeffizienz – zentrale Faktoren für jede erfolgreiche Immobilieninvestition:

- Massive Ziegelbauweise
- PVC-Alu-Fenster in Weiß mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss, Warmwasser ebenfalls über Fernwärme
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Photovoltaikanlage

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben – so können Sie als Anleger sofort vermieten.

Fertigstellung: November 2025

Parkmöglichkeiten

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

- Außenstellplatz um € 13.000,–
- Tiefgaragenplatz um € 19.000,–

Lage & Infrastruktur – Investieren, wo andere leben wollen

Maria Enzersdorf zählt zu den beliebtesten Wohngegenden im südlichen Wiener Umland. Die Gartenstadt-Lage bietet Ruhe und Naturverbundenheit, gleichzeitig aber perfekte Anbindung

an Wien, Mödling und die gesamte Südachse.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Nur rund 6 Gehminuten entfernt befindet sich die Schnellbahnstation Brunn–Maria Enzersdorf (S3) – in etwa 25 Minuten erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof.

Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien (269, 270, 365) für eine ideale Verbindung nach Mödling, Perchtoldsdorf und Wien.

Die U6-Station Siebenhirten ist ebenfalls rasch erreichbar.

Mit dem Auto:

Über die A2 Südautobahn und die A23 Südosttangente gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl ins Wiener Stadtzentrum als auch in Richtung Burgenland oder Steiermark.

- Wien-Innenstadt: ca. 20–25 Minuten
- Mödling Zentrum: ca. 5 Minuten
- Shopping City Süd (SCS): ca. 10 Minuten

Infrastruktur & Nahversorgung:

Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für medizinische Versorgung sorgt das Landesklinikum Mödling.

Freizeit & Umgebung:

Natur und Kultur liegen hier Seite an Seite – mit dem Naturpark Föhrenberge, dem Liechtensteinpark, zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie Heurigen, Cafés und Restaurants in der Umgebung. Auch Golf- und Thermenliebhaber kommen in der Nähe von Stegersbach und Gumpoldskirchen auf ihre Kosten.

Warum diese Wohnung eine kluge Investition ist

- Beliebte Wohnlage im südlichen Wiener Speckgürtel

- Hohe Mietnachfrage durch Nähe zu Wien und Mödling
- Langfristige Wertstabilität durch solide Bauweise und Energieeffizienz
- Fertige Bauplanung – kein Baurisiko, Übergabe schlüsselfertig
- Attraktiver Kaufpreis ab € 305.838,–

Ob als Kapitalanlage, Vorsorgewohnung oder zweites Standbein – dieses Investment überzeugt durch Lage, Qualität und Zukunftssicherheit.

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