

**Premium Living - Maisonette Deluxe Apartment mit 82 m²
und Balkon in Maria Enzersdorf - TOP 6**



Objektnummer: 1643/110

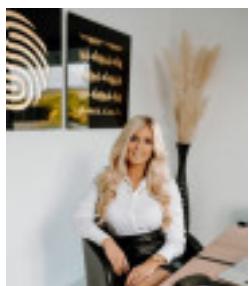
Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,56 m ²
Nutzfläche:	83,59 m ²
Lagerfläche:	2,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	515.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

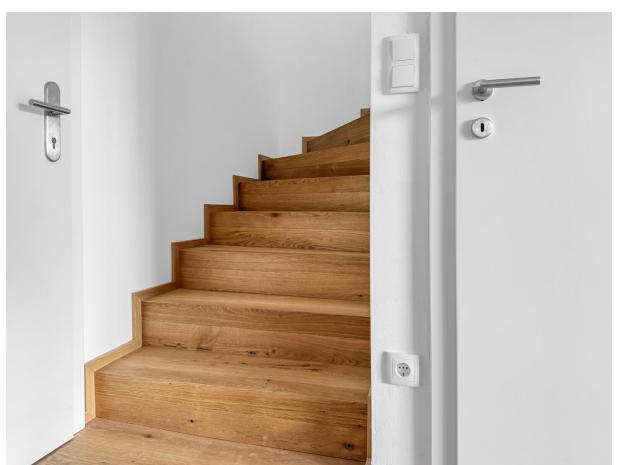
Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

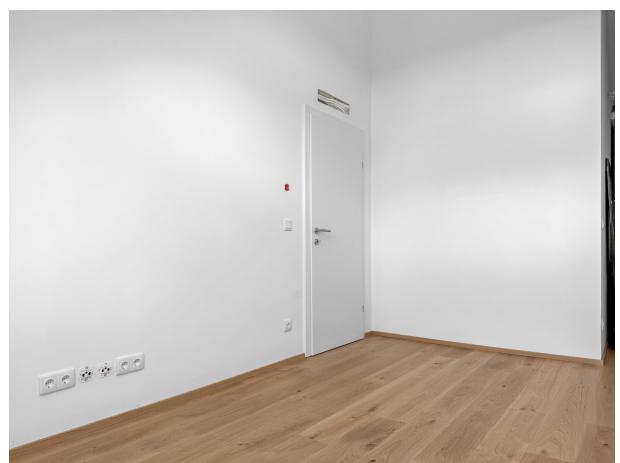
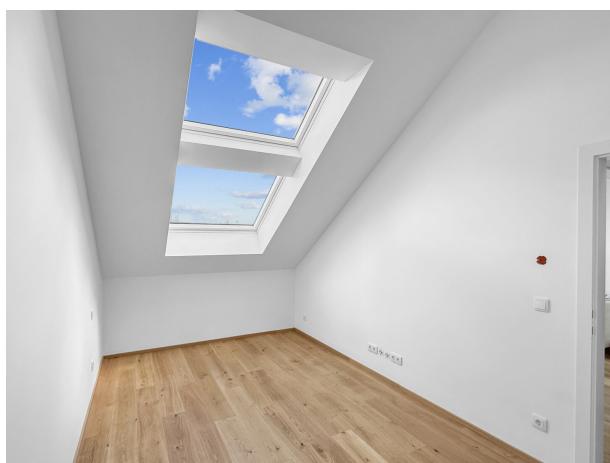
T +43 664 422 4040

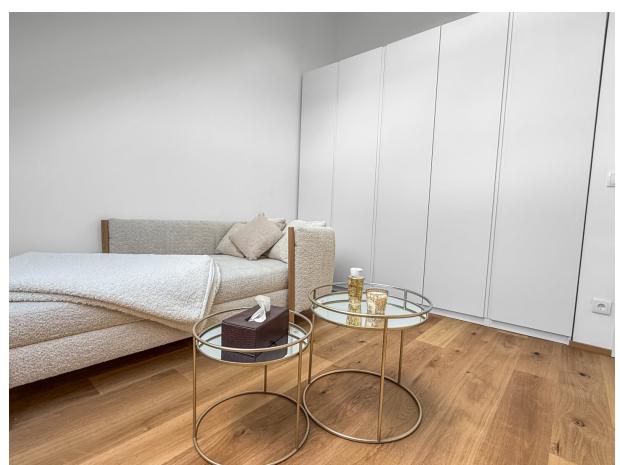


















OG

DG

TOP 06

Obergeschoss

Vorraum	3,46 m ²
WC + Dusche	4,56 m ²
Wohnküche	31,76 m ²
Abstellraum	2,13 m ²

Dachgeschoss

Gang	4,66 m ²
Bad	7,24 m ²
Zimmer	14,17 m ²
Zimmer	12,12 m ²
Ankleide	3,92 m ²

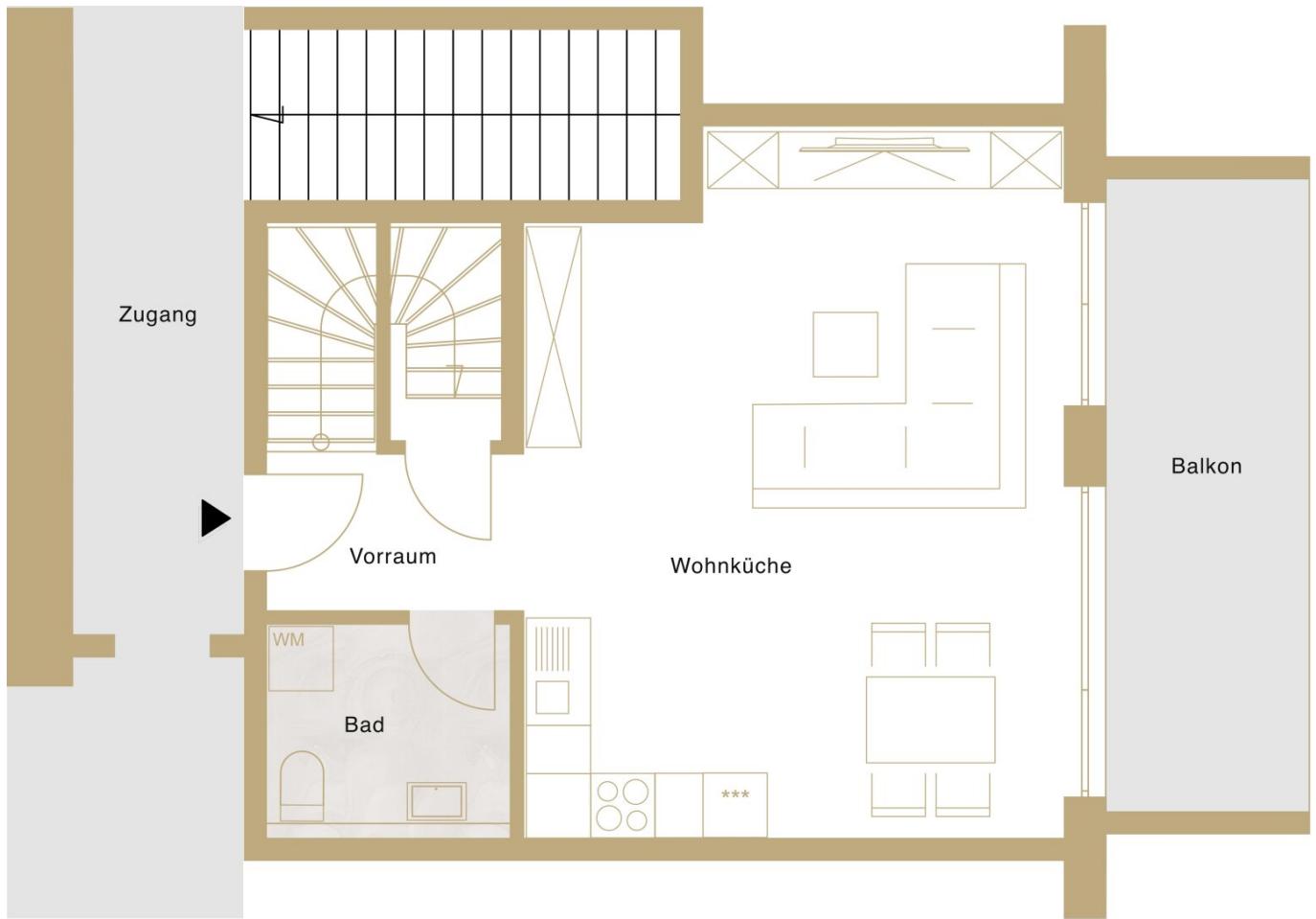
WNFL **84,02 m²**

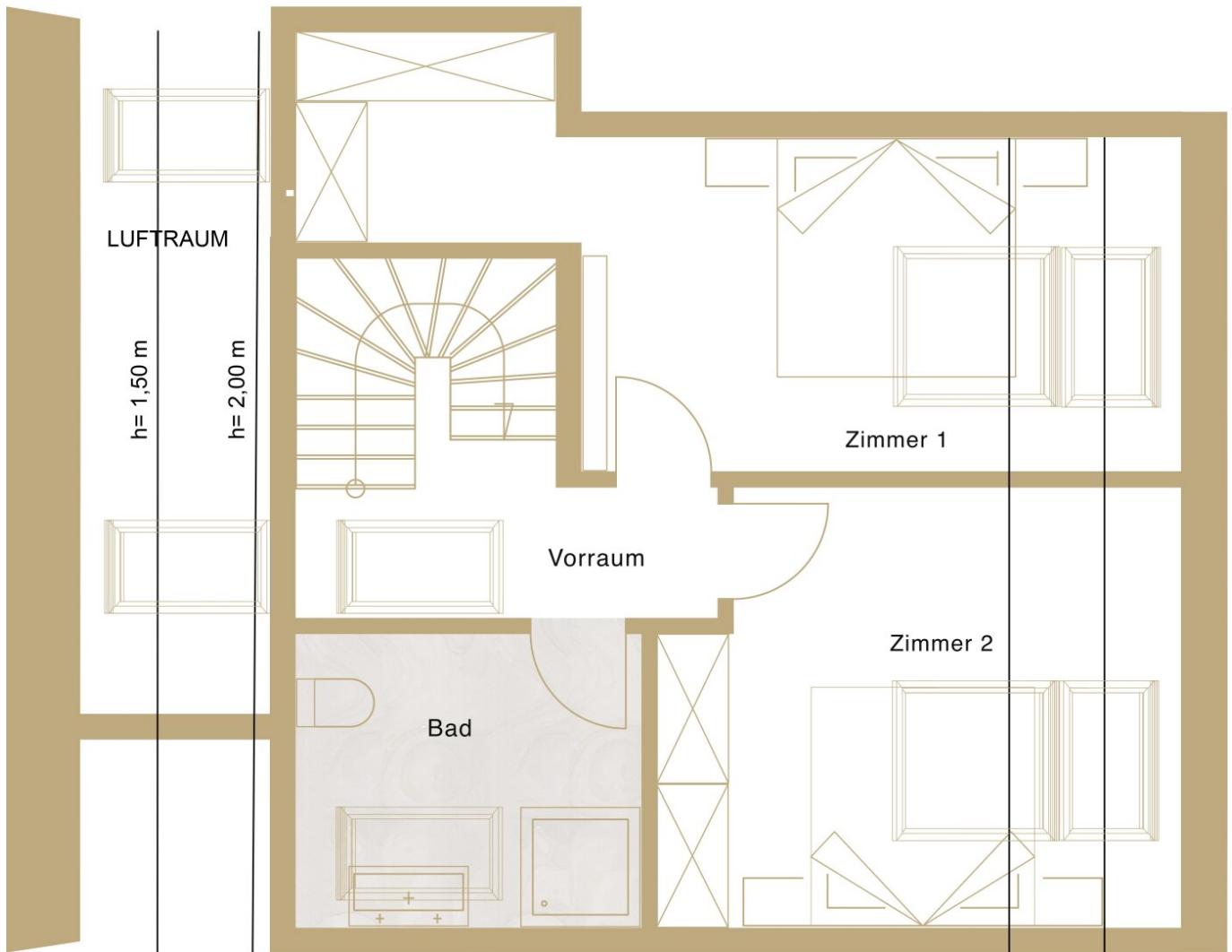
Loggia **10,50 m²**
Kellerabteil **2,03 m²**

Maisonette Deluxe
Apartment 84,02 m² mit Loggia

498.993 Euro

SEITE 13





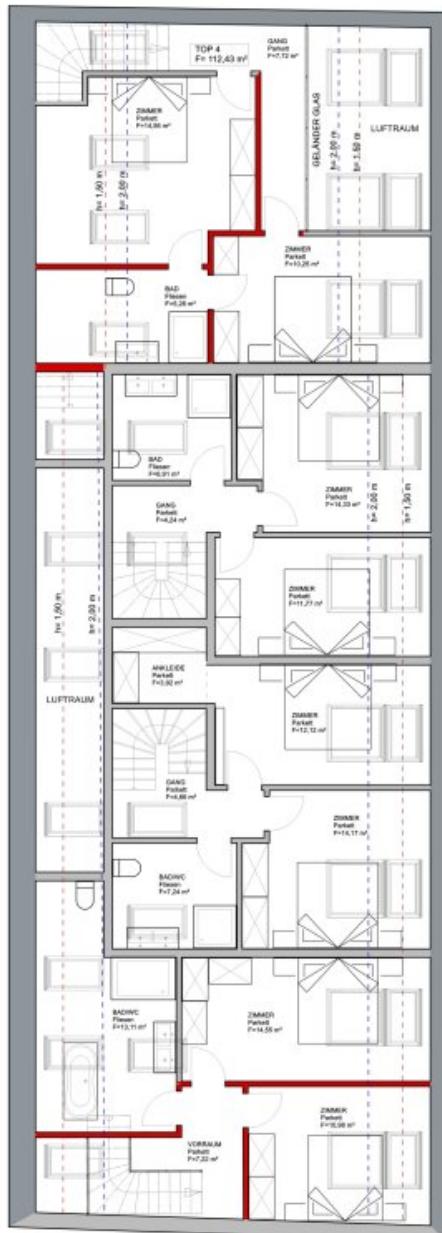


OBERGESCHOSS



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
Platz:	VERKAUF OG
Datum:	28.03.2025
Zeichner:	Bmsting Gerd Reitz
	Plan-Nr.: Maßstab: 1:100
Bauherren: _____	
Flurverzeichniss: _____	

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 – Ihr Maisonette Deluxe Apartment mit 2 Schlafzimmern und Balkon am Stadtrand von Wien

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.

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.

Video ansehen und verlieben: Hier wartet Ihr neues Zuhause! [Hier klicken und Video ansehen!](#)

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

Diese moderne Maisonettewohnung mit rund 84 m² Wohnfläche, verteilt auf das Ober- und Dachgeschoss, bietet ein durchdachtes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattungsdetails und ein Ambiente zum Ankommen und Wohlfühlen. Die Wohnung wird **schlüsselfertig übergeben**, sodass Sie ohne Aufwand sofort einziehen können. **Alle fix verbauten Elemente wie die Küche, Dusche, WC und das Waschbecken sind bereits im Kaufpreis enthalten** – die übrigen Möbel dienen lediglich der besseren Vorstellung und sind nicht inkludiert.

Im Obergeschoß

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher **Vorraum**, der ausreichend Platz für eine **Garderobe** bietet. Der **offene Wohn- und Essbereich** mit **Küche** überzeugt durch bodentiefe Fenster, viel Tageslicht und eine moderne **Einbauküche**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Balkon – ein idealer Ort für entspanntes Frühstück, Sonnenstunden oder ruhige Abende. Ein **WC mit Handwaschbecken** und **Waschmaschinenanschluss** runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Dachgeschoß

Im Dachgeschoss erwarten Sie **zwei Zimmer** mit besonderem Wohlfühlcharakter. Das Hauptschlafzimmer punktet mit großzügigen automatisch bedienbaren Dachflächenfenstern, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Das Schlafzimmer bietet zusätzlich einen **begehbarer Kleiderschrank** – perfekt für alle, die Ordnung, Stil und praktischen Stauraum schätzen. Das weitere Zimmer kann ebenfalls als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Ein modernes Badezimmer mit schwarzer Duschamatur, Handwaschbecken und schwarzem WC sorgt für zusätzlichen Komfort und einer modernen Atmosphäre.

Diese Maisonette vereint **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung** und ein **harmonisches Wohngefühl** – ideal für alle, die Wert auf Stil, Komfort und sofortiges Einziehen legen.

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** und bietet Ihnen somit die Möglichkeit sofort einzuziehen.

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